

CESED – CENTRO DE ENSINO SUPERIOR E DESENVOLVIMENTO
UNIFACISA – CENTRO UNIVERSITÁRIO
CURSO DE BACHARELADO EM ARQUITETURA E URBANISMO

CLAUDIA PALMEIRA LUCENA AMORIM

RUA MACIEL PINHEIRO: ANÁLISE, DIAGNÓSTICO E SIMULAÇÃO DE USO DAS
SUAS EDIFICAÇÕES PARCIALMENTE OCUPADAS.

CAMPINA GRANDE - PB

2019

CLAUDIA PALMEIRA DE LUCENA AMORIM

RUA MACIEL PINHEIRO: ANÁLISE, DIAGNÓSTICO E SIMULAÇÃO DE USO DAS
SUAS EDIFICAÇÕES PARCIALMENTE OCUPADAS.

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
como pré-requisito para a obtenção do título de
Bacharel em Arquitetura e Urbanismo pela
Unifacisa – Centro Universitário.

Área de concentração: Urbanismo.

Orientadora: Prof^a Dr^a Aída Paula Pontes de
Aquino.

CAMPINA GRANDE - PB

2019

Trabalho de Conclusão de Curso Rua Maciel Pinheiro: Análise, Diagnóstico e Simulação de uso das suas edificações parcialmente ocupadas, apresentado por Cláudia Palmeira Lucena Amorim, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo outorgado pela Unifacisa – Centro Universitário.

APROVADO EM: _____/_____/_____

BANCA EXAMINADORA:

Prof^a Dr^a da Facisa Aída Paula Pontes de Aquino.

Orientadora

Prof^a da Facisa Lívia Rocha
Examinadora Interna

Examinador(a) Externo(a)

“Tanta casa sem gente, tanta gente sem casa.”

Felipe Magister

AGRADECIMENTOS

A Deus, por sua soberania em minha vida, pelos seus inquestionáveis planos, e pelo seu imenso Amor que me conduziu em toda essa trajetória, tendo-O como o meu ponto de equilíbrio e lugar aonde eu encontrava a paz nas horas de agonia e a força para seguir em frente, conseguindo chegar até aqui.

Aos meus Pais, Claudio Lucena Amorim e Jainne Palmeira de Lucena Amorim, por terem me ensinado, durante toda a vida, os valores necessários para se viver em sociedade. E pelo apoio durante toda essa caminhada, sempre me direcionando aos melhores caminhos e me incentivando nas minhas escolhas.

Aos meus irmãos, Tercio Palmeira de Lucena Amorim e Thalles Palmeira de Lucena Amorim, e a minha cunhada, Layse Mendes Lima Amorim, por acreditarem em meu potencial e me estimularem a não desistir dos meus sonhos.

Aos meus sobrinhos, Arthur Palmeira Mendes Lima Amorim e Bernardo Mendes Lima Amorim, que por meio de sua inocência e seu amor sem interesses me trouxeram a paz e alegria em momentos de agonia.

A Marina Dias Ramos de Macêdo, por todos os conselhos e direcionamentos, e por ser uma amiga acima de tudo, que não mediu esforços para me ajudar em toda essa trajetória, me motivando a desbravar novos caminhos e me dedicar a realização dos meus sonhos.

Aos meus familiares que direta ou indiretamente ajudaram na minha formação humana, espiritual e educacional. E sempre me incentivaram a buscar meus sonhos independente.

As minhas amigas de infância, Eduarda, Emmily e Mariana que me apoiaram em todos os momentos dessa trajetória, dando conselhos e mesmo na distância se fazendo presente em todo esse processo de formação acadêmica.

Às minhas amigas graduação, em especial Rebeca, Letícia e Aline por estar ao meu lado em diversas decisões da minha vida, indo além do dia a dia na faculdade e dos trabalhos acadêmico, ouvindo e acompanhando as lutas diárias sobre os ideais os quais acredito.

Ao meu grande amigo Reyvson Queiroz, por toda sua paciência e por seus conselhos que me impulsionaram nos momentos difíceis dessa caminhada, e por não medir esforços para me ajudar em todo o processo de elaboração deste trabalho.

Aos meus amigos Recifense, em especial a João Victor Andrade, Raphael Calabria, Mirela Rego, Gabriel Quental, Maria Eduarda Andrade e Bianca Alencar por toda a acolhida e auxílio nessa nova etapa da minha vida. Por não medirem esforços para me ajudar na minha

nova caminhada e por todas as palavras de incentivo e direcionamento que foram um sopro de Deus nos momentos de dificuldade.

Aos integrantes LABRUA (Laboratório de Rua), em especial a Aída Paula Pontes de Aquino, por todas as tardes de discursões e debates que foram fundamentais para a formação do meu pensamento crítico.

À minha orientadora, Aída, por toda paciência e incentivo que foram fundamentais para essa caminhada. Por todos conhecimentos transmitidos através do nosso convívio dentro e fora da sala de aula, que me mostraram, mesmo que muitos digam o contrário, que é possível construir uma cidade melhor e que devemos lutar por isso.

À Faculdade de Ciências Sociais e Aplicadas – Facisa – e toda a sua equipe, principalmente aos professores do curso de Arquitetura e Urbanismo, pelos ensinamentos e por nos fazerem visualizar, a cada período, as áreas com as quais nos identificamos e todas as possibilidades que existem na carreira do profissional desse âmbito.

Aos Arquitetos da F2 Arquitetura, para os quais trabalhei como estagiária, pela oportunidade e por todos os ensinamentos, além da experiência adquirida sobre o dia a dia do profissional.

E, por fim, agradeço a todos que direta ou indiretamente colaboraram para a elaboração deste trabalho de conclusão de curso.

RESUMO

O crescimento populacional das cidades brasileiras, sempre foi acompanhado por uma expansão periférica que, por ocorrer de maneira não planejada, gerou uma descontinuidade na malha urbana, que motivou uma segregação social, demográfica e econômica. Esse crescimento desordenado gerou vazios, construídos e não construídos, que provocam uma grande ociosidade na região em que se encontram. O presente trabalho investiga os vazios urbanos existentes na Rua Maciel Pinheiro, identifica e categoriza estes, utilizando alguns dados de estudos existentes sobre a área e sendo confirmada as informações *in loco*, e realiza simulação com os dados colhidos e esquematiza a proposta. Constata-se que 55% da área construída na região analisada apresenta a condição de sem uso ou parcialmente ocupada, dessa maneira, não cumprindo sua função social. A existência de uma grande quantidade de espaços ociosos e com potencial de ocupação, tanto na Rua Maciel Pinheiro, como seu entorno, afirma a falta de necessidade do espraiamento da malha urbana para as zonas periféricas da cidade. As simulações apresentadas nesse trabalho demonstram a possibilidade de uso dos espaços identificados, confirmando principalmente a viabilidade de residências. Sendo assim necessário a elaboração e proposição de políticas públicas adequadas que incentive a habitação nesses espaços.

PALAVRAS-CHAVE: Vazio Urbano. Parcialmente Ocupado. Uso e Ocupação do Solo. Expansão Periférica

ABSTRACT

The population growth of Brazilian cities has always been accompanied by a peripheral expansion that, due to an unplanned occurrence, generated a discontinuity in the urban network, which led to social, demographic and economic segregation. This disorderly growth generated voids, built and not built, which provoke a great idleness in the region in which they are. The present work investigates the existing urban voids in Rua Maciel Pinheiro, identifies and categorizes these, using some data from existing studies on the area and confirms the information in loco, and performs simulation with the data collected and outlines the proposal. It is observed that 55% of the constructed area in the analyzed region presents the condition of unused or partially occupied, in this way, not fulfilling its social function. The existence of a large number of idle spaces with potential occupancy, both in Maciel Pinheiro Street and its environment, affirms the lack of need of spreading the urban network to the outskirts of the city. The simulations presented in this work demonstrate the possibility of using the identified spaces, mainly confirming the viability of residences. It is therefore necessary to prepare and propose appropriate public policies that encourage housing in these spaces.

KEYWORDS: Urban Void. Partially Busy. Use and Occupation of Soil. Peripheral Expansion

LISTA DE SIGLAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

CESED - Centro de Ensino Superior e Desenvolvimento

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPHAEP - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba

IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

LABRUA - Laboratório de Rua

PMCG - Prefeitura Municipal de Campina Grande

SEPLAN Secretaria Municipal de Planejamento

UNESCO - Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura

NBR – Norma Brasileira

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Rua Maciel Pinheiro na década 1930.....	22
Figura 2 - Rua Maciel Pinheiro nos últimos anos da década de 1950.....	23
Figura 3 – Antigo Calçadão nos anos de 80/90 da década passada.....	23
Figura 4 - Capitólio, um vazio na área de estudo.....	26
Figura 5 - Estrutura física do Captólio.....	26
Figura 6 – Mapa de Localização de Salvador.....	39
Figura 7 – Imóveis localizados no Centro Histórico de Salvador em ruínas nos dias atuais.....	40
Figura 8 - Fachada de uma edificação recuperada.....	41
Figura 9 -Mapa de Localização de Porto.....	43
Figura 10 - Casa revitalizada e espaço público reurbanizado.....	44
Figura 11 - Casas reabilitadas.....	44
Figura 12 - Mapa de Localização de Guimarães – Portugal.....	45
Figura 13 – Edificações reabilitadas.....	46
Figura 14 - Espaço público e edificações reabilitadas.....	47
Figura 15 - Mapa de Localização da área de intervenção.....	54
Figura 16 - Mapa de Localização do Centro com bairros circunvizinhos.....	55
Figura 17 - Mapa de Localização da área de intervenção.....	56
Figura 18 - Edificações em art. decó na Rua Maciel Pinheiro.....	57
Figura 19 - Edifício histórico sem uso.....	58
Figura 20 - Rua Maciel Pinheiro.....	58
Figura 21 – Patrimônio histórico na Rua Maciel Pinheiro.....	59
Figura 22 - Mapa de leitura do lugar.....	61
Figura 23 - Mapa de uso e ocupação.....	62
Figura 24 - Gráfico de uso e ocupação do solo.....	62
Figura 25 - Gráfico de uso e ocupação do solo – Rua Maciel Pinheiro.....	63
Figura 26 - Rua Maciel Pinheiro no turno da manhã.....	64
Figura 27 - Rua Maciel Pinheiro no turno da noite.....	64
Figura 28 - Edificação sem uso no centro de Campina Grande.....	65
Figura 29 - Mapa de Cheios e Vazios.....	66

Figura 30 - Mapa de vacância do solo – Núcleo Central.....	67
Figura 31 - Mapa de sistema viário.....	68
Figura 32 – Mapa de atributos ambientais.....	69
Figura 33 – Mapa de análise fachada.....	70
Figura 34 – Mapa dos Lotes com potencial de uso na Maciel Pinheiro.....	72
Figura 35 – Mapa de categorização dos lotes com potencial de uso.....	73
Figura 36 – Lote ocupado por estacionamento	74
Figura 37 – Foto do Centro de Campina Grande com destaque para o Edifício Palomo.....	77
Figura 38 – Fachada do Edifício Palomo.....	78
Figura 39 – Cruzamento entre a rua Maciel Pinheiro e Rua Cardoso Vieira.....	80
Figura 40 – Fachada da Loja Ipanema.....	81
Figura 41 – Planta Baixa Esquemática – Situação Atual.....	82
Figura 42 – Planta Baixa Esquemática – Proposta.....	84
Figura 43 – Fachada Atual da edificação.....	86

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Definição dos conceitos que serão utilizados no trabalho em questão.....	25
---	----

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	13
2 REFERENCIAL TEÓRICO.....	16
2. 1 ORIGEM DA CIDADE E SEU PROCESSO DE URBANIZAÇÃO	16
2.2 PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE CAMPINA GRANDE	19
2.2.1 A história da Rua Maciel Pinheiro	22
2.3 VAZIOS URBANOS NO NÚCLEO CENTRAL DE CAMPINA GRANDE.....	24
2.4 DISPERSÃO URBANA.....	27
2.5 DENSIDADE URBANA.....	28
2.5.1 Densidade Populacional	29
2.5.2 Densidade Habitacional.....	30
2.6 HABITAÇÃO EM CENTROS (HISTÓRICOS)	31
2.6.1 Ideologia da casa própria: o modernismo da moradia.....	33
2.6.2 Centros Históricos e políticas habitacionais.....	35
2.7 NOVO URBANISMO	36
2.8 ANÁLISE DE PROJETO CORRELATO	38
2.8.1 Salvador - BA.....	39
2.8.2 Porto - Portugal	42
2.8.3 Guimarães - Portugal.....	45
3 METODOLOGIA.....	48
3.1 CLASSIFICAÇÃO DA PESQUISA	48
3.2 OBJETO DE ESTUDO E PÚBLICO ALVO	49
3.3 TIPO, FONTES E FORMAS DE COLETA DE DADOS	49
3.4 ETAPAS DA PESQUISA	50
3.4.1 Pesquisa de Referencial Teórico	50
3.4.2 Diagnóstico da área de intervenção.....	50
3.4.3 Análise de Projetos Correlatos	51
3.4.4 Análise de dados e diagnóstico da área.....	51
3.4.4 Simulações	52
3.5 CONDICIONANTES LEGAIS	52
4 DIAGNÓSTICO DA ÁREA	54
4.1 ANÁLISE DE SÍTIO	54
4.1.1 Localização e caracterização	54

4.1.2 Justificativa da escolha da área de intervenção.....	57
4.1.3 Leitura do lugar	59
4.1.4 Uso e ocupação do solo.....	61
4.1.5 Cheios e vazios.....	65
4.1.6 Situação de vacância	66
4.1.7 Sistema viário.....	68
4.1.8 Vegetação	69
4.1.9 Análise das Fachadas	70
5 SIMULAÇÕES.....	72
5.1 VAZIOS URBANOS NÃO CONSTRUÍDOS	74
5.2 IMÓVIES COM FUNÇÃO HABITACIONAL, PORÉM NÃO OCUPADOS	76
5.3 IMÓVEIS PARCIALMENTE OCUPADOS COM ACESSO INDEPENENTE PARA OS PAVIMENTOS.....	79
4.1.9 Possibilidades e esquemas de habitação.....	80
5.4 IMÓVEIS PARCIALMENTE OCUPADOS COM ACESSO INDEPENENTE PARA OS PAVIMENTOS.....	85
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	87
7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	90

1 INTRODUÇÃO

Um dos maiores problemas das cidades em crescimento é a descontinuidade da sua malha urbana pelo processo de espraiamento territorial, onde a população se desloca para a periferia por diversos motivos, esvaziando os centros das cidades, que passam a colecionar de maneira assustadora vazios urbanos e edifícios subutilizados. Historicamente, o crescimento das cidades brasileiras se deu inicialmente de maneira centrífuga e as áreas centrais, que antes eram predominantemente residenciais, passaram por uma mudança de uso e as edificações passaram por um processo de abandono, o que resultou grandes números de vazios urbanos e subutilização. Esse fenômeno acontece de forma concreta no núcleo central de Campina Grande, que passou por tais processos e mudanças que resultaram na sua atual configuração.

No ano de 1907, com a instalação da ferrovia, ocorreu um grande dinamismo econômico na cidade de Campina Grande, dando-se início ao auge da cotonicultura e, simultaneamente a cidade se desenvolveu territorialmente pelo atual centro histórico da cidade, adensando esta área. Passando por um processo de reformulação urbana, entre as décadas de 1930 e 1940, com o objetivo de resolver questões originadas ou agravadas nesse rápido crescimento do município, e baseado nos princípios de higiene, circulação e embelezamento, a cidade foi palco de grandes transformações na sua paisagem urbana (QUEIROZ, 2016).

Diante disso, no decorrer das décadas seguintes, diversas pessoas foram atraídas para a cidade, gerando um crescimento populacional e territorial acelerado e desordenado, culminando em uma expansão periférica e uma mancha urbana descontínua. O resultado desse processo foi uma grande disparidade social, demográfica, econômica e deficiências urbanas, nos equipamentos sociais e na infraestrutura, além do nascimento de vazios urbanos, espaços ociosos e crescimento da especulação imobiliária (ROMANELLI E ABIKO, 2011). Para Maricato (2015), essa dispersão é justificada pela nova visão da cidade: os espaços com valores de trocas de mercado; incentivando o surgimento de novos bairros distantes do centro, exigindo investimentos cada vez maiores em infraestrutura e mobilidade urbana. Além disso, a formação de um novo processo de desenvolvimento territorial vem fortalecendo esse espraiamento. O surgimento dos condomínios fechados no cinturão periférico das cidades, corrobora para o abandono do núcleo central.

A cidade dispersa é insustentável do ponto de vista ambiental, econômico e social. Esse fator ocasiona uma mudança na mobilidade urbana: antes com pequenas distâncias e investimento na qualidade do transporte público, a cidade era feita para o pedestre e a

necessidade de veículos particulares era mínima. Com o espraiamento do desenho urbano, a atenção voltou-se para a criação de grandes vias que permitissem a quantidade máxima de automóveis particulares circulando ao mesmo tempo.

Com o incentivo à dependência do veículo particular, cada vez mais há uma pseudonecessidade de estacionamentos nas residências e nos destinos. O centro, de maneira mais enfática o seu núcleo, não é mais visto, pelas classes dominantes como um espaço para habitação. Esse novo olhar se dá a partir do momento que há uma priorização das moradias com estacionamento privado, motivando as pessoas a deixarem seus imóveis na área central (por não possuírem tal característica), gerando um aumento na quantidade de vazios construídos.

Fora o fator citado anteriormente, existem os vazios não construídos que são utilizados na maioria das vezes como estacionamentos durante o dia, quando a demanda é alta, e tornam-se espaços ociosos durante a noite, já que essa área possui grande número de comércio e serviços que funcionam até as 18:00 horas. Além de um problema de descumprimento da função social do solo, esse tipo de uso gera uma desertificação durante o período noturno, aumentando o sentimento de insegurança de quem mora e transita na área. O abandono dos centros urbanos, e os espaços ociosos existentes nele, nos faz refletir sobre seu potencial de (re)utilização, por ser uma área consolidada em sua infraestrutura, mobilidade, usos e oferta de serviços.

Além da problemática do descumprimento da função social do solo, é necessária a reflexão sobre os índices que apontam o déficit habitacional existente no país, como também, a quantidade de imóveis que estão desocupados há anos. Segundo dados do Censo 2010 divulgados pelo Instituto Nacional da Geografia e Estatística (IBGE), o número de imóveis desocupados no Brasil (6,05 milhões), sem considerar moradias de ocupação ocasional, como por exemplo, casas de veraneio, se aproximam a quantidade de famílias que não possuem moradia (6,9 milhões).

Sabe-se que, em relação quantitativa os números de imóveis desocupados solucionariam quase que por completo a problemática de habitação no Brasil. Porém entender que neste tipo de situação a quantidade não sinaliza a solução do problema. É necessário analisar, principalmente, as condições de habitabilidade do imóvel e assim propor medidas de ocupação para estes.

Isso mostra um descompasso no que se refere à distribuição de moradia, falta de planejamento urbano e de políticas públicas. Enquanto os centros das cidades possuem cada vez mais imóveis desocupados e vazios urbanos, a população, em especial a classe pobre, está

sendo colocada nas periferias. Isso fortalece a necessidade de voltar a atenção para essas áreas, e o potencial habitacional existentes nelas, e levantar o questionamento sobre a o fato de haver muitas “casas sem gente, e gente sem casa” (ROLNIK, 2018).

A partir disso, com a finalidade de provocar um novo olhar para o centro histórico de Campina Grande, por meio da análise morfológica e ocupação dos seus espaços e o uso do solo no núcleo central da cidade, o presente trabalho traz uma colaboração teórica através de pesquisas com caráter exploratório, com a sistematização de dados, categorização dos vazios existentes, proposição de possíveis usos desses espaços e a simulação de uso dos pavimentos superiores ao térreo.

O objetivo geral deste trabalho é, portanto, elaborar de diretrizes de ocupação para os vazios existentes no núcleo central de Campina Grande, em especial na Rua Maciel Pinheiro, para que, com efetivos usos, essas porções de solo cumpram sua função social. Isso será alcançado por meio de seus objetivos específicos, sendo eles: compreender o processo de formação da malha urbana da cidade, em especial do seu Centro Histórico; investigar dos possíveis motivos para formação dos vazios urbanos existentes nessa área; simular dos novos usos para esses espaços, gerando uma comparação com sua situação atual.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Esse referencial teórico vem através de uma contextualização e definição de conceitos dar subsídio para análise, diagnóstico e simulação dos vazios existentes no Núcleo Central de Campina Grande, tomando como base a caracterização científica sobre as variáveis que envolvem todo o processo de urbanização das cidades, que servirão para análise e que determinará os resultados do diagnóstico da área.

2.1 ORIGEM DA CIDADE E SEU PROCESSO DE URBANIZAÇÃO.

A cidade como conhecemos atualmente, passou por diversos processos e etapas que influenciaram na sua morfologia e sua forma de funcionamento. Para entendermos a sua atual configuração é necessária a compressão do que significa e compõe uma cidade, assim como os processos de urbanização sofridos ao longo da história.

Segundo Ferreira (2011, p.209) cidade é “um complexo demográfico formado por importante concentração populacional não agrícola e dada a atividades de caráter mercantil, industrial, financeiro e cultural”, levando-nos ao entendimento que, para haver cidade é necessário a existência de um espaço que estabeleça relações entre pessoas/pessoas e pessoas/produtos.

Já para Raquel Rolnik em seu livro “O que é cidade” (ROLNIK, 1995), a cidade é, antes de tudo, um ímã, que atrai e concentra pessoas. Antes mesmo de ser um local de moradia e trabalho, a cidade passa pelo processo de reunir pessoas, que geram fluxos e trocas de experiências, consomem e produzem, estabelecendo diversos processos que motivam sua implantação, fruto de um excedente de produção do campo, ou seja, a quantidade de produto era maior do que a necessidade do consumo.

Em suma, a existência da cidade é consequência de relações estabelecidas em um território. Relações de convivência e de trocas, entre pessoas e motivadas por elas, criando a necessidade de um espaço que concentre moradia, trabalho e lazer, onde esses processos aconteçam de maneira orgânica.

Semelhante à cidade medieval, a origem e desenvolvimento da maioria das cidades se deu de maneira espontânea, sem traçado preestabelecido, sem desenhos de rua e praças. Nos Burgos era comum a inexistência de demarcação de lotes, a terra era ocupada pelos moradores da maneira que lhe fosse mais favorável, e assim ia se formando os primeiros conjuntos urbanos (ROLNIK, 1995).

Com a Revolução industrial, a indústria torna-se o setor mais importante para a economia do Brasil, ocorrendo uma mudança no seu estado econômico, que transitava de agrário-exportadora para uma economia urbano-rural, gerando no final da década de setenta, uma superação na população urbana em relação a população rural (ROMANELLI e ABIKO, 2011).

Esse aumento populacional foi ocasionado pela migração dos camponeses para os centros urbanos, em busca de emprego nas novas indústrias e melhores condições de vida. Os conjuntos urbanos, que até então tinham sua configuração reduzida, sofreram um rápido processo de crescimento populacional, agravando a desorganização territorial existente, o que gerou problemas na morfologia urbana, com consequências sentidas até os dias atuais.

As transformações territoriais sofridas no período industrial motivaram uma reorganização na forma de ordenar as cidades, sendo o elemento chave desse processo, a mercantilização do espaço. A terra urbana, que antes era comumente ocupada, passa a ser mercadoria (ROLNIK, 1995).

A área central das cidades passou a ter lotes mais caros, por sua localização privilegiada, pois concentrava as principais atividades econômicas, públicas e privadas, as infraestruturas urbanas e as habitações de mais alto nível de renda. Isso ocasionou uma ocupação no seu território periférico, que foi invadido por pessoas de baixa renda e marginalizadas, motivando um crescimento territorial das áreas urbanas, que diminuíram seu adensamento e aumentaram seus problemas na configuração e funcionamento. Esse fenômeno é conhecido como “Espreadimento urbano”, termo que se refere a expansão horizontal das cidades antes que estas tenham atingido uma densidade demográfica ideal nas áreas consolidadas (CAU-BR, 2014).

Historicamente é comprovado que não é possível sustentar a compreensão do déficit habitacional como apenas números estatísticos proveniente do reduzido ou do precário estoque de moradias contrapondo o aumento populacional urbano. É possível afirmar que a produção habitacional nesse período acabou por determinar os mecanismos públicos e privados que foram estabelecidos para combater o déficit habitacional, sendo eles: a predeterminação na maneira de habitar dos trabalhadores, a mercantilização da casa própria, o controle da expansão da cidade, do lucro da indústria da construção civil e da privação aos trabalhadores de baixa renda o acesso à terra e aos serviços urbanos (NASCIMENTO; BRAGA, 2009).

Sendo um dos catalizadores do problema habitacional no país, o processo de urbanização motivou a configuração atual das cidades brasileiras, que possuem um grande espreadimento territorial, espaços diferenciados e segregados. Essa separação de classes sociais

e as funções realizadas em determinados espaços é denominada por Rolnik (1995) como segregação espacial. Essa segregação se manifesta atualmente de maneira mais intensa no caso dos condomínios fechados, que além de um recorte de classe, raça e faixa etária, separa também o local de morada e de trabalho.

Além disso, com a expansão descontroladas do tecido urbano, uma parcela da população é direcionada às áreas com carência de infraestrutura de equipamentos e serviços, gerando uma grande demanda de investimentos. Isso nos leva a repensar a maneira de ocupar, uma vez que há áreas vazias dentro da malha urbana existente, com infraestrutura consolidada e potencial de ocupação.

A problemática do espraiamento dos grandes centros urbanos vai além dos investimentos necessários para uma infraestrutura que atenda às áreas de expansão, esse processo envolve também o adensamento territorial. Para Acioly (1998) quanto maior for a densidade territorial, melhor será a utilização da infraestrutura existente e do solo urbano. Sendo esse adensamento comedido e pensando em uma densidade territorial ideal, ou seja, que não gere pressão sobre o solo urbano, e conseqüentemente, a saturação das redes de infraestrutura e serviço urbano.

À medida que o território se espraiava, tinha-se o incentivo à verticalização das áreas residenciais bem localizadas, com baixa densidade e oferta de uma infraestrutura de qualidade, na tentativa de reversão do quadro que se instaurava na configuração da cidade. Impulsionado pelo crescimento imobiliário, significou um importante processo de mudança de valores da terra urbana para gerar novas centralidades. Esse processo de metropolização afetou fortemente de maneira negativa os centros históricos, que passaram a ser abandonados por grande parte dos comércios e serviços, assim como deixando de ser áreas residenciais da classe alta (ROMANELLI e ABIKO, 2011).

Em Campina Grande, especificamente no núcleo central, podemos ver nitidamente as conseqüências de um processo de urbanização que aconteceu de maneira acelerada e não planejada, gerando diversos males para a cidade. Como o resultado dessa dinâmica, a área em estudo possui uma densidade habitacional de 5,8 hab/ha, sendo extremamente inferior e discrepante quando comparada à densidade média da cidade que é 64,8 hab/ha (AQUINO et al., 2018)

Como reflexo de tais dados temos uma grande quantidade de vazios no centro da cidade de Campina Grande, área com um grande potencial de ocupação, por ser um espaço consolidado, com infraestrutura de qualidade, oferecendo rede de água, esgoto, energia, transporte público, coleta de lixo, oferta de serviços, praças, vias, etc.

Tudo isso é um resultado de relações ocorridas ao longo da história, o processo de mercantilização do solo fez com que as áreas centrais ficassem muito valorizadas, fazendo com que o valor do metro quadrado tenha um valor alto para a população mais pobre, que em busca de um espaço, se deslocam para a periferia da cidade, distante do centro urbano, que a cada dia mais, está sendo esvaziado.

2.2 PROCESSOS DE URBANIZAÇÃO DE CAMPINA GRANDE.

Campina Grande, localizada no estado da Paraíba – Brasil, foi formada a partir de um povoado, no final do século XVII, no ano de 1790 foi elevada à categoria de vila e tornou-se cidade em 1864. Estabeleceu-se de maneira espontânea, possuindo um núcleo urbano restrito, com 731 edificações, delimitadas por rua e becos, e se organizava em volta do tempo religioso, tendo seu processo de expansão intensificado com a instalação da ferrovia no ano 1907 (CÂMARA, 1947, apud QUEIROZ, 2016). Esse processo aconteceu de forma acelerada, gerando uma série de problemáticas, como: adensamento demográfico, insalubridade das ruas e das moradias, habitações precárias, falta de abastecimento de água e coleta de esgoto, etc. (QUEIROZ, 2016).

Com a grande valorização do algodão, Campina Grande, umas das principais cidades da região que comercializava o produto, se beneficiou economicamente e assim estabeleceram na sua zona urbana as primeiras construções, procurando desenvolver sua estrutura com o objetivo de permitir melhor funcionalidade, sendo essa organização fundamental para a estruturação do seu espaço e assim estabelecer uma forma urbana mais efetiva (NASCIMENTO, 2011).

Segundo Queiroz (2016), a instalação da ferrovia inglesa Great Western Brazil Railway em Campina Grande possibilitou o escoamento da produção algodoeira da região, ganhando o cenário local. Porém a construção da estrada de ferro só era viável em um terreno plano, o que provocou a primeira expansão da cidade nas proximidades do açude velho, a mais de um quilômetro do centro, possibilitando a construção de novas edificações e aglomerados, denominados como subúrbios, por possuir uma ocupação menos densa e com caráter semi rural.

Além disso, esse intenso desenvolvimento econômico atraiu imigrantes em busca de trabalho e serviços oferecidos pelo município, gerando um processo de ocupação desordenada da cidade, surgindo núcleos de habitações precárias, como por exemplo, casas de pau-a-pique, e a transformação dos casarões e antigos armazéns em conturbados cortiços. A cidade passa

então por uma explosão no crescimento populacional e conseqüentemente na sua malha urbana, porém a falta de planejamento gerou problemas estruturais e sanitários (OLIVEIRA, 2007).

Diante da situação de destaque em que se encontrava, Campina Grande buscava adequar-se aos novos padrões de urbanismo da época, gerando mudanças que aconteceram entre as décadas de 1930 e 1940, onde o processo de reformulação urbana foi intenso e pautado nos ideais positivistas de progresso, modernidade e beleza. Buscava-se uma cidade arejada, arborizada com edifícios belos, com fluidez para a movimentação de ar, água, mercadoria, pessoas e veículos, onde os visitantes pudessem admirar e circular desimpedidamente. Assim, Campina Grande passou por grandes transformações em sua paisagem, com ruas alinhadas, reticuladas, com drenagem de água e arborização, com divisões de classes sociais e separação de usos no seu território (QUEIROZ, 2016).

Durante a gestão do prefeito Vergniaud Wanderley, época conhecida como ‘bota abaixo’, que teve início do ano de 1935, foram substituindo os grandes casarões por casas no estilo arquitetônico moderno, além da desapropriação de armazéns, casas, igrejas e estabelecimentos comerciais para reestruturação espacial urbana com a criação de ruas e largos que se tornaram um dos principais pontos da cidade, com, por exemplo, a Rua Maciel Pinheiro e o Largo da Matriz (OLIVEIRA, 2007).

Queiroz (2016) ainda aponta que as novas construções tinham que respeitar os recuos estabelecidos, alinhando-se aos novos limites das ruas e avenidas, além de ocorrer um incentivo maior a verticalização e utilização do uso comercial. Um centro renovado e segregado era construído, retirando a feira da principal rua do centro da cidade com o objetivo de higienizar a região, e houve a relocação das pessoas que não se encaixavam no padrão de civilidade almejada pelo poder público.

Segundo Maricato (2015), a classe trabalhadora busca principalmente que a cidade tenha um valor de uso, ou seja, que exista a oferta de moradia e serviços públicos com boa qualidade e preços acessíveis a classe. Porém para capitais que ganham com a cidade, a produção e exploração do espaço urbano, pautam suas ações no valor de troca estabelecido em cada espaço. A cidade é mercadoria. A cidade é vista como o negócio e o que impulsiona todas as relações de ganhos e trocas existentes nesse espaço, é a renda imobiliária.

Foram exatamente essas relações de valor do solo, que levaram ao aumento territorial horizontal de Campina Grande. Como podemos perceber, ao mesmo tempo que era incentivado o adensamento das áreas centrais com a verticalização das edificações, as pessoas

que não se enquadravam no perfil exigido para habitar no centro foram realocadas para a periferia da cidade, além do prolongamento das principais vias da cidade.

Os interesses que moviam a construção da cidade, o poder público com o melhoramento da infraestrutura da cidade e o privado com estabelecimento de importantes empresas de telefonia e eletricidade, uniram-se aos interesses mobiliários, intensificaram a ocupação dos recentes subúrbios loteados, áreas conhecidas atualmente como Bairro do São José e Prata. Esse tipo processo ainda é comum e acontecem de maneira frequente nos dias atuais, os órgãos públicos e os agentes privados que possuem interesses próprios semelhantes, se unem, e interferem na conformação da cidade sem levar em consideração os interesses coletivos. Segundo Corrêa (1995), essas relações acontecem pelo fato de a cidade ser um processo de modificações e relações entre esses agentes.

Junto ao processo de relocação da classe trabalhadora para os subúrbios, ocasionando o espraiamento territorial, alguns equipamentos urbanos foram alocados às margens do território citadino de Campina Grande, como foi o caso do matadouro público, que por se encontrar em local inadequado para o uso estabelecido, tornou-se a penitenciária da cidade, o atual presídio do Monte Santo. Regiões como as do Açude Velho e Bodocongó, que possuíam oferta de água, receberam as fábricas e atividades consideradas insalubres e se estabeleceram como áreas fabris. Logo em seguida, tais áreas eram ocupadas pelas habitações dos operários, que procuravam proximidade ao seu local de trabalho (QUEIROZ, 2016)

Diante desse processo e relações estabelecidas, observa-se que sempre há uma tentativa de segregação espacial, e imposições de bairros com funções pré-definidas. Porém essa dinâmica nunca acontece em sua plenitude, e sempre há um rompimento desse sistema, e uma busca por lugares onde existam de maneira integrada a moradia, o trabalho e o lazer, principalmente por parte da classe trabalhadora, que busca melhores condições por menores custos.

Paralelamente ao esforço em separar a cidade em uso, funções e pessoas, em conjunto com a idealização higienista para o território de Campina Grande, a gestão pública se dedicou na melhoria da infraestrutura urbana, com um investimento principal na região central da cidade. Por esse motivo, atualmente, o centro de Campina Grande, detém da infraestrutura mais consolidado da cidade, com grande concentração de comércios e serviços, e pouca ocupação do solo por uso misto, residencial e institucional.

Segundo Aquino et al. (2018), as edificações existentes na área, tem em sua maioria tipologias com dois pavimentos, com poucas edificações ultrapassando tal gabarito, com alta taxa de ocupação, sem a existência de recuos frontal e lateral, e um reduzido recuo de fundos.

Porém com um problema que marca de maneira incisiva o comportamento e análise do uso e ocupação do solo: a existência de vazios urbanos, que acabam sendo utilizados como movimentados estacionamentos no período diurno e grandes espaços sem uso no período noturno, além de edifícios abandonados ou com seus andares superiores ao térreo sem uso, não cumprindo sua função social.

2.2.1 A história da Rua Maciel Pinheiro.

Como exposto anteriormente, o centro de Campina Grande passou por um movimento nomeado “bota abaixo” no período do prefeito Vergniaud. Na Rua Maciel Pinheiro, esse processo se deu com o alinhamento das edificações existentes, trazendo algumas mudanças para a morfologia da rua, como o deslocamento de uma praça existente no final da rua. Centralizada entre dois prédios utilizados como sobrado que não seguia o alinhamento instaurado pelo movimento, então se edificou, em uma arquitetura estilo décor, a Livraria Pedrosa, com o objetivo de escondê-los (QUEIROZ, 2016).

Nas imagens seguintes podemos visualizar a Rua Maciel Pinheiro nos anos de 1920, onde a configuração era composta por edificações desalinhadas e durante um dia da semana a rua era fechada por feirantes, e nos anos finais da década de 50 do século passado, onde as edificações já possuíam um alinhamento determinado e calçadas uniformes.

Figura 1 – Rua Maciel Pinheiro na década 1930.



Fonte: ARAÚJO, SOUSA, 2011.

Figura 2 – Rua Maciel Pinheiro nos últimos anos da década de 1950.



Fonte: ARAÚJO, SOUSA, 2011.

Após a gestão de Vergniaud Wanderlay, o processo de urbanização da cidade foi continuado pelos seus sucessores, porém de maneira menos rigorosa, sendo ele o gestor mais radical a governar a cidade de Campina Grande. Seu radicalismo resultou em uma descaracterização dos espaços, numa busca incessante pela modernização do centro da cidade, modificou tudo aquilo que era considerado esteticamente inapropriado pela elite campinense.

Após anos de mudanças na configuração das ruas do centro, através da criação de calçadões, como podemos observar na figura 3, e áreas que foram utilizadas para comércio ao ar livre e locais de permanência, ocorreu então a última intervenção na área, na década de 1990. A cidade estava sendo governado pelo Prefeito Cássio Cunha Lima, que criou um programa cujo nome era: Campina Déco. Este consistia em intervenções na infraestrutura de redes de telefone e energia, mobiliário urbano, melhoramento das calçadas existentes e criação de novas, relocação de ambulantes e recuperação das fachadas com arquitetura Déco (ROSSI, 2010). Sendo a Rua Maciel Pinheiro a primeira as sofrer as intervenções.

Figura 3 – Antigo Calçadão nos anos de 80/90 da década passada.



Fonte: ARAÚJO, SOUSA, 2011.

A rua Maciel Pinheiro é caracterizada pela existência de uma grande quantidade de edificações com alto valor patrimonial, que retratam a história da cidade, principalmente pela reapresentação arquitetônica das suas fachadas, que retratam a força que a arquitetura Déco teve na cidade de Campina Grande. Assim a rua, encontra-se no perímetro de proteção patrimonial estabelecido pelo Decreto Estadual de N°. 25.139, de 28 de junho de 2004, cuja tutela está a cargo do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP) e da Prefeitura Municipal de Campina Grande (PMCG).

2.3 VAZIOS URBANOS NO NÚCLEO CENTRAL DE CAMPINA GRANDE.

Antes mesmo de discutir a problemática dos vazios urbanos, as dinâmicas que acontecem nesse espaço e o porquê da sua existência, é fundamental o entendimento das definições que estão contidos nesse assunto, com o intuito de compreender seu significado e diferenças.

Atualmente, há uma multiplicidade de termos e conceitos associado ao tema de vazios e urbanos, e antes de desenvolvermos o assunto é de grande valia saber que existe algumas categorias que estão atreladas à definição desse tema e que cada uma possui uma singularidade. Subutilização, situação de vacância, vazio urbano são conceitos que irão se repetir diversas vezes durante as análises que serão feitas, e por esse motivo esclarecemos as suas definições para assim resultar em uma melhor compreensão do assunto que será abordado.

O termo vazio urbano, será utilizado enfaticamente neste trabalho, e atualmente se enquadra em diversas definições, sendo associado por vezes à áreas fundiárias nunca ocupadas, e as outras vezes à condição de vacância de estruturas estabelecidas em um lote relacionadas ao estado de uso e ocupação do solo, que foram alteradas pelo processo de esvaziamento.

Villaça (1985) apud Ebner (1999) define vazios urbanos como áreas urbanas com grande extensão, equipadas ou semi-equipadas, com grande número de lotes vagos. Já Alvarez (1994) apud Ebner (1999) descreve o conceito de vazio urbano como terreno vago, sendo esse uma modalidade de uso do solo ou de composição da paisagem, como processo de (re) produção das áreas não utilizadas da cidade.

Ebner (1999) por meio de um consenso entre as definições dos autores anteriores, interpreta o conceito de vazio urbano sendo toda área parcelada ou não parcelada com sua localização em meio à uma malha urbana, sendo estar subutilizada ou desocupada.

Em relação ao conceito de subutilização, o art. 5º do Estatuto das Cidades (2001) define que o imóvel para ser considerado subutilizado, o índice de aproveitamento deve ser inferior ao mínimo definido no plano diretor da cidade ou legislação dele decorrente, no caso de Campina Grande esse índice é definido pela zona que a área se encontra. No Plano Diretor de Campina Grande (2006) também é levado em consideração o tempo em que a edificação está sem uso, sendo ela tida como subutilizada quando a área construída se encontra há mais de dois anos desocupada.

Ainda sobre vazios urbanos, Dittmar (2006) através dos seus estudos, estabelece que primeiramente o conceito está relacionado com o vazio de uso, onde há a existência de edificação sobre o solo, que no passado tinha um uso, porém atualmente encontra-se abandonada. Outro entendimento adotado por ele é o de vazio físico, onde o espaço é rodeado por uma infraestrutura, porém encontra-se desocupado, caracterizando uma descontinuidade na malha urbana.

Para título de esclarecimento, e reduzir as imprecisões conceituais que envolvem o termo “vazios urbano” iremos adotar na presente análise o conceito de vazio urbano relacionado à imóvel fundiário, não classificado como espaço livre público ou previamente idealizado como livre, sem a existência de construção ou de um uso, sendo caracterizado por imóveis edificados desprovidos de uso. Quando necessitar em utilizar a referência de vazios urbanos não construídos, o termo será utilizado previamente. Para o termo de subutilizado, será considerado os lotes e edificações que são parcialmente utilizados, ou seja, uma alta porcentagem da edificação tem um uso.

Tabela 1. Definição dos conceitos que serão utilizados no trabalho em questão.

Conceito	Definição
Vazio Urbano Não Construído	Lotes não classificados como espaços livre público ou previamente idealizado como livre, sem a existência de construção.
Vazio Urbano Construído	Lotes com edificações em ruínas e estruturas abertas (estacionamentos).
Subutilizados	Edificações com o térreo possuindo um uso e os demais pavimentos sem uso.
Parcialmente ocupados	Edificações com o térreo possuindo um uso e os demais pavimentos sendo utilizados para estoque ou depósito, não cumprindo a função social do lote e possuindo um potencial de uso.
Desocupado	Imóveis que não possuem nenhum tipo de uso em todos os seus pavimentos.

Fonte: Acervo Pessoal, 2019.

Na cidade de Campina Grande há uma grande quantidade de espaços vazios na malha urbana, onde na área de estudo, eles são configurados em sua maioria como estacionamentos privados. Exemplo desses vazios é o Captólio, antigo cinema que nos dias atuais encontra-se em ruínas e estado de abandono, como podemos ver nas Figuras 4 e 5.

Apesar de todos os espaços considerados vazios existentes no centro da cidade, Campina Grande vem se desenvolvendo de maneira intensiva nas suas periferias, chegando a ultrapassar os limites estabelecidos no Plano Diretor de 2006.

Figura 4 – Capitólio, um vazio na área de estudo.



Fonte: PAIXÃO, 2018.

Figura 5 – Estrutura física do Captólio.



Fonte: PAIXÃO, 2018.

Esse tipo de ocupação leva-nos a análises relacionadas à densidade existente no núcleo central de Campina Grande e como esse tipo de uso interfere na configuração do bairro, que possui baixíssima densidade, consequências das relações ali estabelecidas. Para Jacobs (2000), a densidade suficientemente alta de pessoas, incluindo o propósito de moradia, não apenas de passagem, configura como uma das condições indispensáveis para gerar diversidade constante nas ruas.

Infelizmente, o processo de esvaziamento das áreas centrais em direção às áreas periféricas, resultou em um quadro em que se tem grande fluxo e diversidade de pessoas nas ruas durante o dia, quando o comércio da cidade está em pleno vigor, e uma desertificação desses espaços durante a noite. Isso mostra que a falta de diversidade de uso do solo e principalmente a baixa taxa de moradia (baixa densidade) no núcleo central resulta em grande número de lotes e edificações que se configuram como vazios ou subutilizados.

Por fim, é importante lembrar que, a falta de ocupação ou uso do solo, implica no descumprimento da sua função social, gerando um descompasso no modo de viver e habitar a cidade. Áreas que detêm de infraestrutura são desertificadas na medida em que áreas sem nenhum tipo de infraestrutura são configuradas e recebem grandes investimentos para serem habitadas, levando-nos a questionar as decisões feitas no planejamento urbano da cidade.

2.4 DISPERSÃO URBANA.

A discussão sobre cidades compactas e dispersas vem ganhando espaço nos dias atuais, porém o seu conceito marca a forma de fazer e entender urbanismo há certo tempo. Na Roma Antiga alguns bairros eram construídos além das muralhas de defesa com o intuito de gerar um distanciamento estratégico para burlar as imposições feitas pelas autoridades (BRUEGMANN, 2005).

Para Engels (1974), a cidade dispersa propicia uma segregação social e urbana, por induzir a existência de bairros operários (“bairros de má reputação”), e bairros burgueses, fazendo com que as pessoas habitem o meio urbano sem precisar vivenciar toda a área urbana. Porém, nos dias de hoje, essa dispersão é um fenômeno crescente e inevitável, restringindo por vezes, o direito à cidade de muitos.

Como conceito de cidade dispersa, Silva (2013) a caracteriza como um prolongamento da configuração do tecido urbano que provoca diversos núcleos territorialmente descontínuos. Janoschka (2002) faz uma análise dos impactos desse modelo de cidade, sinalizando uma propensão de agravamento dessa dispersão territorial nas próximas décadas, induzindo uma crescente segregação socioespacial. De forma contraposta, Malenronka (2018) infere que cidades compactas detêm de uma densidade populacional alta com uma grande ocorrência de usos comerciais, de serviços e infraestrutura.

Dessa maneira, quando consideramos a forma das cidades e o processo de verticalização com o objetivo de incentivar o aumento na densidade populacional, é de grande importância analisar os impactos sociais, territoriais e de infraestrutura, que a construção de grandes edifícios ocasiona. Acioly e Davidson (1998), a partir de uma observação nos modelos de urbanização em todo mundo, apontam que a densidade populacional estar em conformidade com as configurações socioculturais de um determinado território, além de ser condicionada a oferta de infraestrutura.

Qualificar a dispersão urbana não é uma tarefa fácil, por envolver diversos aspectos que compõem a cidade. Ojima e Marandola Jr. (2016) dividiram essa qualificação em duas principais dimensões: a auto segregação e a periferização. Sendo a primeira uma escolha feita pelo cidadão, que por possuir alto poder aquisitivo opta por morar afastado dos grandes centros urbanos, onde geralmente, habitam em condomínios fechados, destinados unicamente a essa classe populacional. Já a dimensão da periferização refere-se à população de baixa renda, que é condicionada por motivos socioeconômicos a residirem em locais afastados do centro, que em sua grande maioria possuem fragilidades estruturais e ambientais. Para esses, a segregação e o afastamento dos grandes centros não é uma escolha, mas sim algo que foi imposto.

Para o funcionamento de uma cidade com um modelo de urbanização disperso é necessária uma demanda muito maior de recursos naturais além de investimento em infraestrutura, o que se torna desvantajoso para o governo. A ruptura e descontinuidade da malha urbana ocasiona uma redistribuição de usos, ou seja, alguns setores passam a ser residenciais e outros comerciais, reduzindo a presença de uso misto na cidade. Esse tipo de arranjo aumenta a possibilidade de segregação espacial (bairros com usos específicos) e a segregação de classes sociais, interferindo diretamente na vivência da população na cidade.

Outro fator negativo, fruto da dispersão territorial, é a oferta de transporte público. Geralmente, uma malha urbana mais dispersa gera um sistema de transporte coletivo menos atrativo, por não conseguir conciliar a frequência em que as linhas passam, a qualidade no conforto e conservação do transporte, tempo de viagem com um preço justo que seja acessível à população.

2.5 DENSIDADE URBANA.

As discussões sobre densidade urbana tomam uma posição central quando o tema é o planejamento e projeto urbano, sempre colocando a tona as dúvidas sobre as melhores escolhas para um desenvolvimento sustentável da cidade, com a conservação da qualidade de vida. Muitas cidades passam por problemas relacionados a densidade, como por exemplo o abandono das áreas centrais, o espraiamento da área urbana que aumenta o consumo do solo, gerando problemas de mobilidade urbana e aumentando o custo da urbanização.

Com o domínio de atividades como agricultura, domesticação de animais e pecuária, as aglomerações humanas, que até então viviam como nômades passaram a ocupar espaços fixos. Pensando desde os primeiros assentamentos até as áreas urbanas da forma que

conhecemos hoje, podemos observar um traço em comum que definiu o que compreendemos por cidade: antes de tudo, são aglomerações de pessoas (PACHECO, 2017).

Até o século 19 a densidade urbana era o resultado do desenvolvimento das cidades e dos processos que as envolvem (tecnologias construtivas, restrições legais, tradições, aspectos culturais, etc) que passavam a determinar a dinâmica e diferenças de densidades nas cidades que vivenciavam o processo de industrialização, com o incentivo a compactação urbana (principalmente nas cidades tradicionais europeias), que muitas vezes era considerada causa de doenças por contaminação do ar e de resíduos, favoráveis a incêndios e a existência da desordem social (SILVA; SILVA; NOME, 2016).

De tal maneira, a vida nas cidades se resume a grupos de pessoas que dividem o mesmo espaço, o que podemos intitular de densidade urbana. Esta varia conforme a área que está construída e os limites territoriais considerados, podendo gerar diferentes tipos de resultados a depender do método de cálculo utilizado, porém podemos definir conceitualmente de maneira mais simples indiferentemente do cálculo a ser feito.

Para Pacheco (2017) “Trata-se da medida resultante da relação entre população e a superfície do território, normalmente expressa em habitantes por quilômetro quadrado.” Silva, Silva e Nome (2016), a densidade pode se referir à população, habitações e empregos, sendo a densidade populacional a correspondência do número de indivíduo de uma determinada área (ilhota, quarteirão ou cidade) dividida pela unidade de superfície. Já a densidade habitacional, possui a mesma lógica da populacional, porém se contabiliza o número de habitações por superfície de terra ocupada.

Independentemente do conceito adotado, é importante entender que a densidade é um importante instrumento de planejamento urbano e de gestão das cidades, pois a partir dela pode-se analisar a realidade encontrada, para regulamentação urbana e estudos de possibilidades. Porém os índices estatísticos não podem inferir a respeito da qualidade do espaço urbano gerado, reforçando a ideia que densidade não é um conceito absoluto, mas sim algo relativo que irá variar de cidade para cidade, de população para população. Existe a possibilidade de que grupos sociais distintos de um mesmo território percebam a densidade de maneira diferente.

2.5.1 Densidade Populacional.

Apesar da simplicidade na definição desse termo, ao pararmos para analisar o que este significa, no dia a dia, e quais as implicações que temos ao nos deparar com baixas e ou altas

densidade, vem à tona diversos questionamentos sobre como estamos construindo nossas cidades, como em alguns casos os efeitos da densidade podem ser positivos e em outros negativos.

Ao observamos algumas áreas, podemos notar que a existência de um grande adensamento foi impulsionada por fatores físicos, que por vezes obrigam as pessoas a se manterem no limite de determinada área, como por exemplos fronteiras naturais como ilhas, ou de defesa, como as cidades antigas que construíam muros formando um cinturão em torno do seu território. Porém o que realmente possibilitou e incentivou um aumento no adensamento das áreas urbanas foi a possibilidade de verticalização, que permite concentrar uma grande quantidade de pessoas em uma superfície relativamente pequena do solo.

A partir dessa possibilidade, as cidades passaram a ser cada vez mais, mais adensadas, gerando alguns desafios. Por motivos econômicos, já citados anteriormente, as pessoas acabam sendo afastadas dos centros da cidade, sendo condicionadas a se abrigarem na periferia dos centros urbanos, onde o valor monetário das moradias costuma ser mais reduzido. Por tal fator, esses locais passam a ter uma densidade crescente, dificultando o acesso a serviços urbanos básicos, como saneamento, além de normalmente se configurarem como áreas vulneráveis à criminalidade e a desastres naturais.

Porém a densidade urbana pode ser vista como parte da solução para as cidades, basta esta ser equilibrada e planejada. Jacobs, desde a década de 60, nos mostrava as vantagens da utilização do uso misto e a diversidade de usos em um ambiente urbano, que corroboram com a economia da cidade. Segundo Pacheco (2017), o equilíbrio entre áreas com maior e menor densidade, acesso ao transporte coletivo, espaços públicos e oferta de comércio e serviço, tende a proporcionar áreas urbanas que funcionem de uma melhor forma, sendo mais eficientes e prósperas, assim a densidade urbana gera impactos positivo, criando cidades mais sustentáveis.

2.5.2 Densidade Habitacional.

Partindo para o entendimento do que é a densidade habitacional, é preciso compreender que apesar da sua definição, já citada anteriormente, ser simples, seu uso e aplicação necessita de uma atenção maior por uma série de fatores, um deles é pela ocorrência de não haver uma homogeneidade na ocupação da terra, ou seja, a superfície não é ocupada somente por habitações, mas também comporta áreas verdes, vias, estacionamentos, espaços comuns, etc.

Alexander, em *Uma cidade não é uma árvore*, classifica de maneira inicial, dois modelos de cidade: a natural, que é caracterizada por ser formada ao longo do tempo, sendo um resultado das necessidades humanas de cada período; e a artificial, que é aquela que foi planejada previamente, que teve um projeto. Segundo Silva, Silva e Nome (2016) essa distinção simplificada de classificação pode ser associada com o período em que ocorreu a intensificação da industrialização e conseqüentemente o aumento das ocupações urbano, acontecendo com maior intensidade no Brasil após meados do século 20, devido à tardia industrialização e urbanização.

Como mecanismo para a otimização da aplicação de recursos em habitação e urbanização, a densidade habitacional é um elemento de grande influência, além de propiciar uma minimização dos impactos ambientais, pelo fato de quanto maior a densidade habitacional, os gastos relacionados a infraestrutura, habitação e serviços urbanos por habitante são reduzidos, além de uma menor taxa de ocupação de área, diminuindo a necessidade de utilização de transportes automotivos. Ou seja, desenhos urbanos mais coerentes possibilita deslocamento por meios alternativos, como a pé ou bicicletas, além da otimização do custo-benefício dos transportes coletivos.

Apesar de ter uma ligação com a densidade populacional, não se pode inferir que os valores de uma são conseqüentemente da outra. Uma área pode ter alta densidade populacional, porém sua densidade habitacional pode estar abaixo do desejado. Os centros históricos, em geral, comportam-se dessa maneira, possuindo uma densidade populacional considerável, porém a densidade habitacional é muita baixa, pelo fato de existir poucas residências na área.

2.6 HABITAÇÃO EM CENTROS (HISTÓRICOS).

O centro histórico foi fruto do processo de expansão e transformação das cidades. Para melhor fundamentar a análise sobre a reabilitação desses, com o incentivo do uso habitacional dos centros atuais, é necessária uma breve discussão sobre esse conceito pelo fato de se ter um debate sobre a nova realidade das cidades com o abandono dos núcleos centrais antigos por parte de seus habitantes tradicionais.

O conceito sobre centro histórico teve sua concepção com o surgimento da cidade industrial europeia, sendo conseqüência da Revolução Industrial, por volta do Século XIX, e por esse motivo formam-se discussões sobre a historicidade do núcleo originário da cidade. A expansão industrial foi responsável por ampliar a zona urbana, que até então era compacta,

distinguindo a área central do restante das demais regiões da cidade, dessa maneira levando à degradação do centro. Esse processo provocou uma segunda grande transformação dessa área, que se deu com o início das reformas higienistas e modernizadoras, que buscavam sanear as partes da cidade que ainda se mostravam pré-industriais (MENEZES, 2015).

Segundo González, Varas (2008), a problemática da conservação do centro histórico em primeiro plano foi tratada como uma questão exclusivamente cultural, transformando-se em um assunto mais complexo que engloba as razões culturais junto a questões sociais, econômicas e urbanas.

Grande parte das cidades latino-americanas, nas últimas décadas, vivenciaram um processo onde seus centros urbanos passaram de uma situação de vida e diversidade para áreas de conflitos, de exclusão e de pobreza. Esse quadro nos faz deparar com uma tensão permanente entre os valores simbólicos da identidade e da memória que foram guardados pela população e o aumento do número de pobreza urbana nessas localidades, nos levando a questionar não só sobre o futuro dessas áreas, como também as estratégias que possibilitem a elas retornarem ao desenvolvimento e crescimento integrado com a cidade onde se inserem (MENEZES, 2015).

As áreas centrais, como dito anteriormente, identificadas na memória e no discurso dos habitantes da cidade, não considerando um referencial cognitivo ou um simbolismo a eles associados, passaram a ser objetivo de debate e a gerar distintos entendimentos no processo histórico e na construção do urbanismo moderno. No processo de formulação da cidade, essas áreas passaram a ser moldadas a partir de inúmeras estratégias, vezes sendo modificados segundo a idealização de quem se encontra às margens da sociedade, vezes abandonados quando o desenvolvimento urbano construía uma “nova cidade” moderna nas áreas de expansão.

Ambas situações introduziu o ideal de que as áreas centrais necessitam de uma abordagem diferenciada das demais áreas da cidade. Elas são tratadas como espaços problemáticos, onde há uma grande concentração de conflitos de interesse e, sobretudo, muitas controvérsias sobre na esfera social da apropriação e do uso delas. Essa situação é ocasionada muitas vezes pelo fato desses espaços serem abandonados, gerando uma proliferação dos focos de degradação social e ambiental, além da depredação patrimonial.

O movimento modernista buscou, não somente, propor um novo modelo de planejamento urbano como também criou políticas de preservação baseadas na Carta de Atenas (1933), passando a valorizar o monumento de maneira isolado em detrimento da preservação dos grupos urbanos. Porém a restrição orçamentária se tornou um fator decisivo

na continuidade do processo de preservação do patrimônio urbano, que passou a ser degradado devido ao acelerado processo de urbanização.

Segundo Milet (1988), nos anos de 1970 foi iniciada uma revisão sobre as práticas de preservação, em consequência de mudanças de conceitos, nascendo assim a noção de “cidade documento”, e na situação econômica do país, levando a uma associação entre valor cultural e valor econômico. Assim, como consequência dessa dualidade, o turismo foi apontado como o melhor caminho para sustentabilidade do patrimônio a ser protegido, sendo essa ideia bastante difundida no Brasil.

Dessa maneira, a maioria das intervenções para a reabilitação de centros históricos colocadas em práticas no Brasil, não considerou diversificação de usos, principalmente do uso habitacional.

De tal modo, o processo de revitalização dos centros urbanos brasileiros foi, e ainda é, incompleto e frágil, por não apresentar ideais da conservação integrada (aquela que evita, na recuperação dos bairros antigos, grandes mudanças na composição social dos habitantes, trazendo benefícios para todas as camadas da sociedade) e por não possuir um movimento de sustentabilidade dos aspectos econômicos, sociais, valores ambientais e culturais. Assim, restaurar um bem de maneira isolada não tem efeitos multiplicadores na preservação dos centros históricos e econômicos da cidade, não influenciando nos níveis de pobreza local (SCHIFFER, 2002).

Existe então uma aparente contradição quando o assunto em discussão é o investimento em moradia, ou em reabilitação de monumentos culturais. Mas o que realmente queremos alcançar com a conservação do centro histórico? Apenas que este seja considerado como um ponto turístico ou levar em consideração a qualidade de vida dos habitantes? É possível sistematizar as duas esferas, de forma a assegurar a preservação dos valores do centro histórico e a redução da pobreza e falta de moradia da população.

2.6.1 Ideologia da casa própria: o modernismo da moradia.

O período compreendido entre as décadas de 1970 e 1980, os países desenvolvidos buscaram consolidar o potencial dos centros históricos como áreas de residência popular, assegurando a sustentabilidade da preservação do patrimônio construído, a partir dos princípios de conservação integrada, citado anteriormente. Por sua vez o Brasil passava por um tempo marcado pela expansão urbana das grandes cidades, aumentando seus índices

demográficos e conseqüentemente a carência por moradias, além do “acelerado processo de degradação dos centros históricos” (MENEZES, 2015).

Analisando de maneira específica às políticas habitacionais brasileiras, podemos notar uma promoção no ideal da casa própria e a disseminação de conceitos modernos de moradia, contribuindo para uma desvalorização do pensamento em habitar em áreas centrais. Além disso, as políticas públicas direcionadas à habitação de interesse social, quando existentes, possibilitam poucas alternativas de escolha de localização das residências aos contemplados, geralmente alocando esses para as periferias, contribuindo assim com a especificação da funcionalidade do centro como uma área destinada ao setor terciário.

Para perceber que o processo da ideologia da casa própria provocou o esvaziamento e abandono do centro histórico, precisamos entender o que o termo ideologia compreende. Para Chauí (1980 apud MILANO, 2013) ideologia é um processo de transformação de ideias, antes apenas da classe dominante, em ideias de todas as classes sociais. Ele ainda complementa seu raciocínio indicando que apesar da existência das diferentes classes sociais, os ideais da classe dominantes são os únicos a serem considerados válidos verdadeiros e racionais, já que a dominação de uma classe sobre a outra é algo existente.

Por tais motivos podemos nos referir a ideologia da casa própria, visto que o sonho do imóvel próprio conforma uma aspiração da classe dominante refletido em ideal de todas as classes sociais, sendo utilizado como forma de embasar quase todos os programas habitacionais brasileiros. Complementando esse pensamento, Bolaffi (1976) afirma que a ideologia da habitação é tão somente um recurso político criado para enfrentar uma problemática na economia momentânea. Visto isso, deixou-se de lado a ideia de melhorar as condições habitacionais da população urbana, colocando como prioridade a obtenção da casa própria.

A casa própria deixou de ser vista como um abrigo e passou a ter diversos significados, conferidos a partir da idealização de cada classe social. A ideia de ter seu próprio imóvel se fortalecia quando se configurou que a casa poderia ser um patrimônio, não apenas um lugar para habitar, assim as pessoas que moravam de aluguel passaram a ter uma sensação de desvantagem, que viam um investimento mensal de dinheiro sem assegurar nenhum bem. A casa própria agora vista como um prêmio a ser conquistado após algumas privações durante a vida, uma segurança diante das incertezas do mercado de trabalho e uma aposentadoria garantida (BONDUKI, 2013 apud MENEZES, 2015).

Para as pessoas da classe alta, a casa própria é apenas uma forma de reafirmar seu status, lhe identificando como membro da classe dominante. Por esse motivo, a oportunidade

da conquista da casa própria por parte dos trabalhadores foi vista como uma oportunidade de serem identificados como membros da classe dominante. Segundo Bonates (2007), a conquista da casa própria o seu preenchimento com móveis e utensílios domésticos passaram a ser um propósito perseguido pela classe trabalhadora, confundindo-se com o anseio de ascender socialmente.

A estimativa da Fundação João Pinheiro (2005), avalia um atual déficit habitacional em torno de sete milhões de unidades domiciliares, guiada por um método baseado em dois aspectos diferentes: o quantitativo do déficit habitacional e a condição de habitabilidade desse estoque de habitações. Ainda afirma que, o déficit habitacional como número quantitativo a ser superado não se sustenta quando no país há um estoque de seis milhões de domicílios vagos. Isso mostra que a má distribuição das moradias é resultado não somente da interferência do mercado privado, como também do baixo poder aquisitivo da classe social desfavorecida no acesso ao estoque habitacional adequado para moradia.

Ainda hoje o déficit habitacional é considerado um problema simplesmente numérico a ser superado pelo fornecimento em massa de habitações genéricas. Essa maneira de se abordar o déficit habitacional no país é um erro secular, que continua a ser cometido nos dias atuais, desvinculando tal problemática de questões como acesso à terra, direito a cidade, gestão urbana e urbanização. Ou seja, é preciso entender que a distribuição de habitação não pode se limitar a números, é de fundamental importância a análise das condições de habitabilidade das construções, não apenas se restringir a estrutura da edificação, mas também a sua localização, considerando o entorno e suas condições urbanas.

2.6.2 Centros históricos e políticas habitacionais no Brasil.

O estado começou a atuar no âmbito da habitação na mudança do século XIX para o século XX, por meio do controle sanitário das habitações nas áreas centrais das cidades, através da criação de normas e obras de reformas urbanas e saneamento, que foram reivindicadas como grande fervor pelas classes dominantes (BONDUKI, 2013 apud MENEZES, 2015). Como citado anteriormente, com tais medidas as classes menos favorecidas, tidas como problema, foram empurradas para os locais distantes do centro da cidade.

A partir da década de 1930 políticas públicas de habitação de interesse social foram formuladas, após uma crise habitacional que afetou a classe média e operária que, majoritariamente, moravam de aluguel. Desde essa época havia a ciência da impossibilidade

de fornecer habitação para todos os trabalhadores de maneira privada, dessa maneira havendo a necessidade de uma intervenção estatal o que facilitou o acesso a casa própria. Porém essa atitude do estado só fortaleceu e incentivou o fortalecimento do mercado imobiliário, já que muitos dos conjuntos habitacionais construídos eram destinados ao aluguel com o intuito de assegurar a rentabilidade dos investimentos feitos por empréstimos fornecidos pelo governo, dessa forma privilegiando os trabalhadores com renda mais alta (MENEZES, 2015).

Locar as áreas de habitação de interesse social para as margens das cidades, onde não se tem uma grande valorização do solo e há um distanciamento da área central da cidade, tornou-se mais cômodo para o Estado, em vez de proporcionar uma requalificação e uma ressignificação ao centro histórico da cidade, onde o valor do solo é maior, em vista de evitar problemas com as classes dominantes.

Além desse fator, as áreas historicamente centrais são associadas frequentemente como essenciais áreas de patrimônio, retirando-as da dimensão social, do cotidiano. De maneira corriqueira se atribui o uso social da zona urbana como uma maneira de desvalorização do patrimônio, onde se acusa os moradores de não respeitar, não conservar e nem preservar os símbolos existentes na memória da população como também a desconfiguração da identidade coletiva. Porém são esses moradores, que ainda resistem ao processo de desestruturação e transformação dos centros, que sustentam a mínima vitalidade dessas áreas (BÓGUS; SOUSA, 2016).

Dessa forma, é possível afirmar que para que os centros históricos sejam uma representação concreta do patrimônio é fundamental a existência de seus habitantes, muito além de moradores, que vivenciem a área, que construam um “lar”, no âmbito de produção do espaço, que foi enfraquecido pelo valor de uso e de troca do solo. É necessário a construção dos ideais que busquem consolidar os princípios de “viver” nas áreas centros históricos, sendo tratados como áreas de habitar, não apenas morar, onde se tenha habitação, atividades de trabalho, lazer e outras práticas coletivas que possibilite a vivência do espaço.

2.7 NOVO URBANISMO

Surgido no Estados Unidos no final do século XX, o novo urbanismo veio como respeito à expansão urbana ou “suburbanização americana”. Incentivado por um grupo de urbanista estadunidenses que se reuniram em um congresso com o objetivo de solucionar os problemas que envolviam o funcionamento da cidade, por meio de estratégias que visam a “integração da cidade com o usuário”. Com a criação de pontos que procuram atender o bem-

estar humano e a sustentabilidade da cidade, além de ter o cuidado com a preservação do patrimônio e do meio em que vivemos, tanto o urbano quanto o natural (ROMANINI, 2014).

Segundo Leite (2012), o Novo urbanismo é baseado em um eficiente sistema de mobilidade urbana que procura conectar os núcleos adensados em uma rede, viabilizando uma maior eficiência na questão do transporte público resultando em um desenho urbano que incentiva a caminhada e o uso de bicicleta, além de um novo formato de carros que sejam “compactos, urbanos e de uso com serviço avançado”.

Sendo um referencial para arquitetos e urbanistas, a carta do novo urbanismo de 1966, dos direcionamentos em relação a requalificação de uma comunidade ou bairro que tenha uma interpelação com um centro urbano maior, na maioria dos casos as periferias se encaixam em tais características, onde sua criação foi um resultado do grande aumento do número de habitantes. Porém é importante ressaltar que o novo urbanismo não pode ser confundido com um estilo de projetar, nem como uma metodologia de projeto oriunda de um modelo urbano sustentável.

Macedo (2007) afirma que o novo urbanismo “tem atenção para o equilíbrio necessário entre as construções, para atender as necessidades humanas e o ambiente natural, para a preservação do patrimônio histórico, e para a participação da comunidade e gestão sobre os espaços dos bairros.”. O modelo intitulado como “new urbanism” procura compreender a sociedade complexa a qual estamos inseridos, buscando criar projetos coerentes com área de aplicação, pensando nas consequências que trará, preparando a infraestrutura da região para comportar um aumento populacional que essa possa receber.

Para Ascher (2001), o neourbanismo “torna-se uma gestão estratégica urbana que constitui a dificuldade crescente de reduzir as incertezas e o aleatório de uma sociedade aberta democrática e marcada pela aceleração da nova economia”.

Para compreender melhor o novo urbanismo, alguns autores definem alguns princípios que são utilizados para a elaboração de projetos deste gênero. Lucchese (2010) resume em 10 pontos os direcionamentos a serem utilizados na elaboração de projetos embasados no novo urbanismo. São eles:

- Facilidade para o pedestre: Procura facilitar caminhos, diminuir distâncias e proporcionar segurança em todas as opções de rotas que podem ser escolhidas.
- Conectividade: Interação entre os bairros e cidades circunvizinhas através de transporte público e outras alternativas.

- Uso misto e diversidade: Não buscar isolar os usos, buscando atender a necessidade dos usuários sem a necessidade de grande deslocamento. Gerar um melhor aproveitamento do espaço onde morar, trabalhar, consumir e recrear na mesma região.
- Diversidade de moradias: Pessoas de classes sociais, idades e raças distintas habitando a mesma zona facilita a interação destas, possibilitando a criação de vínculos pessoais, essenciais para o desenvolvimento do bairro.
- Qualidade de projeto arquitetônico e urbanístico: Projetos que pensem no futuro, que busquem compreender as necessidades atuais e futuras da região.
- Estrutura de um bairro tradicional: A existência de espaços homogêneos, com características que diferenciam aquelas áreas do restante do tecido urbano onde estar inserido, possuindo uma identidade própria, é também necessário para uma zona urbana. Quadras tradicionais, vizinhança para pedestres, com funções que englobam de habitação até trabalho, e que sejam desenvolvidos de maneira equilibrada para possuírem autonomia.
- Aumento da densidade: Maior quantidade de pessoas em um menor espaço de projeção, respeitando o limite de absorção de cada zona, dado que há uma grande demanda de habitação e contraponto a escassez de espaços nos dias de hoje.
- Transporte público ambientalmente adequado: Que busque um menor impacto no trânsito, não prejudicando o seu fluxo.
- Sustentabilidade: Utilização de alguns princípios sustentáveis, como por exemplo a reutilização de águas pluviais, resíduos, aproveitamento da iluminação solar, entre outros.
- Qualidade de vida: Buscar sempre o bem-estar social da população.

A utilização desses princípios pode ser feita de maneira isolada, onde existam pontos de deficiência na cidade, ou de maneira conjunto, através da oportunidade de criação de um novo espaço, por exemplo. Com o objetivo maior de gerar o bem-estar social, com o pensamento nas pessoas, projetando na escala humana.

2.8 ANÁLISE DE PROJETOS CORRELATOS

Para a proposição das simulações foi necessário a análise de projetos que serviram de embasamento teórico, com suporte nos parâmetros e definições para referências conceituais e estratégicas, possibilitando maior segurança nas decisões para a concepção das simulações. A

escolha dos casos estudados se deu a partir da semelhança com a área de estudos, ambos se referindo à reabilitação dos centros históricos, com ênfase na promoção do uso habitacional.

É importante ressaltar que outro ponto considerado para escolha dos casos foi a quantidade de informação disponível sobre o processo de reabilitação, a situação da região antes do seu início da proposta, os resultados obtidos e a interferência das intervenções na vida dos habitantes da região, como também dos turistas que frequentam a área. Mesmo com diferenças existentes em relação à realidade econômica, territorial e estrutural das edificações, as medidas tomadas e análises feitas durante o processo se encaixam com a realidade do objeto de estudo.

Assim, tem-se a seguir a análise e explanação dos correlatos que foram utilizados para o embasamento deste trabalho de conclusão de curso.

2.8.1 Salvador – BA.

A área que compreende o Centro Histórico de Salvador foi tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico Artístico Nacional (IPHAN) em 1984, situa-se na área urbana denominada Cidade Alta e parte integrante do núcleo fundador, onde se teve início a construção das principais edificações existentes na cidade como monumentos, igrejas, solares e as famosas edificações coloniais do Pelourinho, com o principal investimento advindo de grandes proprietários rurais (BRAGA E JÚNIOR, 2009).

Figura 6 – Mapa de Localização de Salvador.



Fonte: Arquivo Pessoal, 2019.

Não possuindo uma realidade diferente de Campina Grande, o centro histórico de Salvador passou por um processo de abandono por parte da classe social alta, que não via a região como local de moradia, muito menos ambiente que trouxesse status. Esse processo inicialmente ocasionou uma diminuição nos investimentos públicos mais especificamente na área de infraestrutura urbana, que após um tempo foram cessados por não trazer retorno desejado pelo governo, além do total desinteresse por parte da iniciativa privada na região resultando na degradação das edificações históricas como podemos ver na Figura 7 os edifícios antigos deteriorados e em ruínas em meio a construções mais recentes.

Semelhante a maioria das cidades brasileiras, o processo de crescimento territorial de Salvador se deu a partir do momento que a classe mais favorecida deixava o centro para se deslocar para as margens da cidade, o que ocasionou a expansão da malha urbana de Salvador. Assim uma área que tinha uma diversidade de usos (residencial, comercial, serviço e administrativo) deu lugar a sub centros especializados, que são fruto da mudança no conteúdo da urbanização que está ligada diretamente às transformações ocasionadas na cidade fruto da expansão do sistema de transporte e de comunicação no espaço intra-urbano, assim há uma necessidade de estabelecer as mesmas atividades de comércio e serviço existentes no centro principal, em menor escala, para essas regiões.

Figura 7 – Imóveis localizados no Centro Histórico de Salvador em ruínas nos dias atuais



Fonte: BRAGA E JÚNIOR, 2016.

Vasconcelos (2002) aponta que a mudança, no início dos anos 1970, das atividades de cunho administrativo/governamental do Estado para o Centro Administrativo, colaborou com o processo de degradação dos imóveis da área central. Além da existência dos subcentros que

se tornaram as novas áreas centrais, o centro histórico de Salvador foi impactado pela concorrência dos equipamentos culturais, como os cinemas.

Segundo Braga e Júnior (2009), foi a partir dessa nova realidade, que o centro histórico de Salvador passou a receber uma nova classe de habitantes, composta pela população de baixa renda. Assim a área que anteriormente era habitada pela classe alta, passou a abrigar uma população pobre, de pouca (ou nenhuma) escolaridade, que habitou a região precariamente. Ocorrendo assim um processo similar ao da Gentrificação, porém com a inversão das classes sociais, onde a população que passou a habitar o centro, foi conduzida devido a necessidade.

Apenas com o reconhecimento da área como Patrimônio da Humanidade pela Unesco, o centro histórico de Salvador voltou a chamar atenção, principalmente pelo Estado, e o identificação do potencial econômico do Pelourinho através do turismo.

O surgimento no ano de 1991 do programa de Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador, foi concentrado em recuperar a área do Pelourinho por ser um “espaço emblemático do centro histórico enquanto marco simbólico da dominação dos escravos” e por ter sua localização topográfica condizente o cruzamento das principais vias que atravessam o Centro Velho (BRAGA E JÚNIOR, 2009).

Na Figura 8 podemos observar a fachada de uma das edificações do centro histórico de Salvador completamente revitalizada, mostrando o êxito da aplicação do Programa de Reabilitação.

Figura 8 – Fachada da uma edificação recuperada.



Fonte: BRAGA E JÚNIOR, 2016.

O objetivo do Programa era a Revitalização¹ e Reabilitação Urbana², com um foco maior no turismo e atividades de lazer e diversão. Isso possibilitou o início das obras de restauro³ e reabilitação⁴ dos edifícios da região, com a introdução de novos usos direcionados a lazer, cultura e educação e retirada de outros, gerando uma nova relação entre as atividades turísticas e cotidianas. A escolha das áreas a serem recuperadas era feita a partir da sua importância artística-cultural, além do seu estado de degradação (SOUSA, 2015).

O objetivo principal de revitalização da área para atração de turistas, o que resultou em um enobrecimento do centro histórico, ocorrendo uma alteração de usos e usuários, onde a população residente passou a ser quase inexistente, e a predominância de uso passou a ser comercial (principalmente de setores de alta renda).

Esse processo ocasionou a relocação da população local de baixa renda para outras áreas da cidade, e sua substituição por turistas de alta renda, configurando-se assim, um processo de gentrificação. O turismo foi colocado acima das questões sociais, a diminuição de na miscigenação de usos ocasional desertificação da área em alguns horários, aumento a insegurança.

Devido aos resultados negativos da primeira proposta de intervenção, está sendo elaborada uma nova proposta que busca alternativas na forma de condução e requalificação do Centro Histórico. O turismo não será tratado de maneira isolada, e a miscigenação de usos será priorizada, garantindo o acesso a diferentes níveis de renda e de interesse. Além disso a participação da população em todo processo será fundamental para entender a real necessidade daqueles que efetivamente farão uso do espaço (BRAGA E JÚNIOR, 2009).

2.8.2 Porto – Portugal.

Não diferente do caso de Salvador, o Centro Histórico do Porto teve seu processo de abandono e envelhecimento acelerado pelo processo de expansão da cidade, por esse motivo

¹ Segundo a Carta de Lisboa (1995) Revitalização Urbana “engloba operações destinadas a relançar a vida económica e social de uma parte da cidade em decadência.”

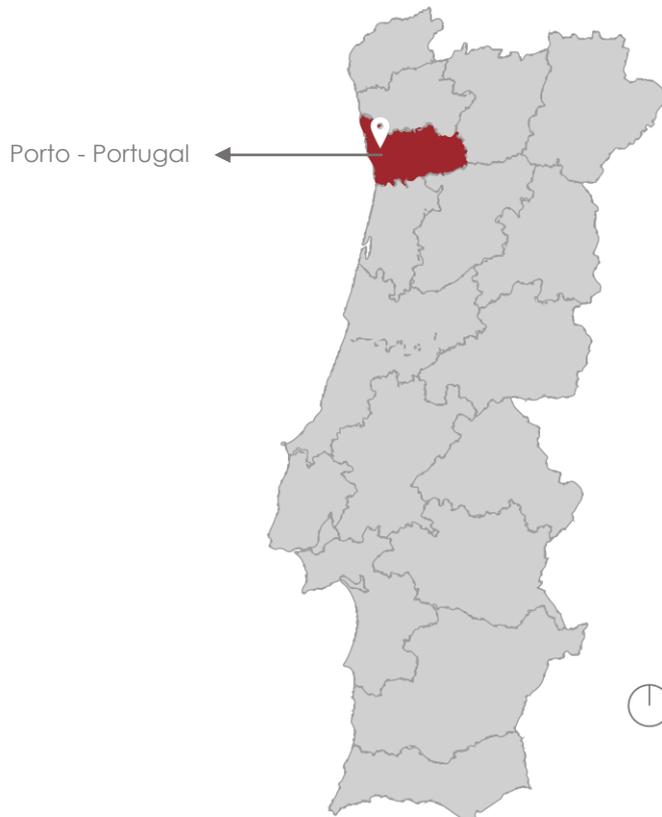
² Segundo a Carta de Lisboa (1995) Reabilitação Urbana “é uma estratégia de gestão urbana que procura requalificar a cidade existente através de intervenções múltiplas, mantendo a identidade e as características da área da cidade a que dizem respeito.”

³ Segundo a Carta de Lisboa (1995) Restauro de um edifício são “obras que têm por fim a recuperação e beneficiação de uma construção, resolvendo as anomalias construtivas, funcionais, higiénicas e de segurança acumuladas ao longo dos anos[...].”

⁴ Segundo a Carta de Lisboa (1995) Reabilitação de um edifício são “obras especializadas, que têm por fim a conservação e consolidação de uma construção, assim como a preservação ou reposição da totalidade ou de parte da sua concepção original [...].”

houve uma necessidade de uma ação urgente de reabilitação urbana. Além de provocar à redução do turismo na área, que se tornou envelhecida, com pouco investimento em infraestrutura e número reduzido de habitantes, a falta de conservação das edificações acaba por gerar custos superiores numa posterior reabilitação (ROCHA, 2011).

Figura 9 – Mapa de Localização de Porto.



Fonte: Arquivo Pessoal, 2019.

A área que compreende o Centro Histórico do Porto passou a ser um laboratório das práticas de atuação sobre o patrimônio urbanístico em Portugal, onde houve uma proposta inicial de recuperação de unidade habitacionais no ano de 1969, e logo após no ano de 1974 ao ano de 2003 ocorreu a proposição de ideias de reabilitação por parte do Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira/Barreto (LOZA, 2000 apud SAMPAIO, 2016).

Essas intervenções, orientadas por questões sociais e de conservação patrimonial, acabaram por preservar as relações morfológicas e o tecido social, como podemos observar na Figura 10. Contrapondo as primeiras obras de reabilitação da região, algumas das atuais intervenções, financiadas pela produção imobiliária, estão por alterar cenograficamente o centro, descaracterizando historicamente as edificações. Essas têm como intuito principal a

reocupação dos imóveis vazios, requalificação dos ocupados e promover o turismo na área, como por exemplo a área exposta na Figura 11, pelo motivo de estar localizada as margens do Rio Douro, local de grande fluxo de turistas.

Figura 10 – Casa rehabilitada e espaço público reurbanizado.



Fonte: SAMPAIO, 2016.

Figura 11 – Casas rehabilitadas



Fonte: SAMPAIO, 2016.

Porém as intervenções propostas para a área da Ribeira-Barredo buscam uma integração humana, social e paisagística. Além de uma preocupação com a relação das edificações existentes e a utilização de linguagens contemporâneas nas novas edificações.

Atualmente as intervenções feitas no Centro Histórico do Porto tem tomado um viés fachadista, ou seja, o interior da edificação é demolido, se mantém a fachada apenas alterando os revestimentos.

Apesar de todos os questionamentos feitos sobre a autenticidade da requalificação do Centro Histórico do Porto, é importante reconhecer sua preocupação com os espaços para moradia, não apenas com função de abrigar, mas com espaços públicos e equipamentos urbanos. Além disso, durante o processo de reabilitação houve a participação social, o que contribui para a valorização patrimonial.

2.8.3 Guimarães – Portugal.

Situada na região Norte de Portugal, Guimarães é considerada o berço da nacionalidade portuguesa, pois tem uma relação íntima com a fundação da identidade nacional e da língua portuguesa gerando um sentimento de identidade e pertencimento na população local, o que contribuiu para disseminar boas práticas em prol da conservação e reabilitação, tornando o seu Centro Histórico referência nacional e internacional (SAMPAIO, 2016).

Figura 12 – Mapa de Localização de Guimarães - Portugal.



Fonte: Arquivo Pessoal, 2019.

Aguiar (2000) reforça essa ideia quando afirma que o caso de Guimarães é diferente dos demais casos portugueses por manter de maneira abrangente e coerente as boas práticas de conservação, baseada no princípio da intervenção mínima, associando um desenho contemporâneo com as particularidades patrimoniais, sempre levando em consideração os habitantes da região e evitando a retirada destes da área. Isso fica claro ao observarmos a Figura 13, onde notamos que as edificações possuem características arquitetônicas antigas, porém com a utilização, quando necessário, de materiais tidos como contemporâneos.

Figura 13 – Edificações reabilitadas.



Fonte: SAMPAIO, 2015.

A gestão continuada que buscava garantir a preservação do centro histórico, acrescentada da permanência dos moradores antigos no local e preservação do sistema construtivo utilizado tradicionalmente foram algumas das especificidades existentes no caso de Guimarães (PINHO, 2009). Nesse caso em particular, foram evitadas remoções radicais além das propostas fachadistas, utilizadas no caso de Porto. A revitalização do espaço público pode ser observada na Figura 14, onde a utilização de paralelepípedos nos passeios e a conservação da composição estética das edificações transmite a sensação de uma região antiga, porém conservada.

Figura 14 – Espaço público e edificações reabilitadas.



Fonte: SAMPAIO, 2015.

Em suma, Guimarães tornou-se exemplo de reabilitação de centro histórico por conseguir executar a teoria e colocar em prática os princípios existentes na doutrina de conservação e restauração em relação a intervenção mínima e distinguibilidade do novo, por exemplo.

3 METODOLOGIA

Para a construção desse trabalho de conclusão de curso, neste capítulo abordam-se os procedimentos metodológicos utilizados em cada etapa da sua elaboração, levando em consideração os seguintes aspectos: classificação da pesquisa, como também sua finalidade diante das análises propostas, tipologia do estudo utilizado, os métodos aplicados para a coleta de dados, e os procedimentos adotados para a análise e sistematização dessas informações, aspectos éticos, as etapas da pesquisa para a obtenção dos resultados desejados.

3.1 CLASSIFICAÇÃO DA PESQUISA.

A pesquisa é classificada, quanto ao seu propósito, como uma investigação descritiva, pois relata as mudanças ocorridas no Centro Histórico de Campina Grande, e relaciona com a sua situação atual, e os impactos ocasionados no presente e no futuro. Isso foi obtido por meio de uma análise do objeto de estudo, através de observações, pesquisa e registro de dados. Como também possui um caráter exploratório, pois busca identificar os fatores que contribuem para a existência de vazios urbanos no centro histórico de Campina Grande, e o crescimento desse fenômeno e os impactos causados na morfologia e funcionalidade do espaço urbano em estudo.

Quanto à natureza das variáveis pesquisadas, a pesquisa é classificada como qualitativa, utilizando de dados que quantifiquem os vazios existentes no centro histórico, e relacionando-os com as análises subjetivas feitas *in loco*, através da sistematização de dados e embasamento teórico. Os instrumentos de coleta de dados empregados serão a análise de mapas temáticos e observação do local, contribuindo para uma melhor investigação dos usos e comportamento no espaço urbano.

Com base nos procedimentos técnicos de pesquisa, serão utilizadas para levantamento de informações, a pesquisa bibliográfica, documental e de campo. Na pesquisa bibliográfica se fez uso de materiais elaborados por diversos autores na área da arquitetura e urbanismo, como livros, artigos, teses e monografias. Na documental foi levantado arquivos que demonstram a situação e história do lugar como, registros históricos, mapas, projetos gráficos, normas técnicas e a legislação vigente. Para finalizar, a pesquisa de campo que engloba o levantamento fotográfico e observação *in loco*, como por exemplo, estado de ocupação e conservação das edificações.

3.2. OBJETO DE ESTUDO E PÚBLICO.

O objeto de estudo desta pesquisa localiza-se na cidade de Campina Grande – PB, mais especificamente na área determinada pelo Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba - IPHAEP, protegida pelo Decreto Estadual Nº. 25.139 de 2004 e aborda a problemática da morfologia do seu tecido urbano, analisando sua formação, focando na problemática da existência de vazios urbanos nessa área, propondo diretrizes e fazendo simulações de um novo uso para uma edificação parcialmente ocupada, escolhida como modelo exemplar para as demais edificações, que viabilize a comparação da situação atual com as possíveis possibilidades de ocupação do solo em questão, levando em consideração o comportamento das pessoas diante de determinável variável, o que torna os que utilizam o espaço urbano do centro da cidade, seja para passagem ou permanência, campinense ou não, o público-alvo desse trabalho de conclusão de curso.

3.3 TIPO, FONTES E FORMAS DE COLETA DE DADOS.

Como citado previamente, a pesquisa em questão utiliza-se da técnica de investigação bibliográfica, fazendo uso de livros, materiais publicados sobre as variáveis que envolvem o assunto e a análise de correlatos com o intuito de nortear e colaborar no processo criativo para a elaboração das diretrizes e simulações. A pesquisa documental recorre a livros que abordam a história local com fotografias e documentos, dados do IBGE, informações do IPHAN e IPHAEP, da Prefeitura Municipal de Campina Grande – PMCG e de artigos, com dados da área de estudo, que embasou de maneira documental as análises e decisões tomadas.

As informações sobre o uso do solo, gabarito, situação de vacância, além de número do lote, que teve sua informação cruzada com a do localizador estabelecido previamente, foram obtidas através do site da Prefeitura Municipal de Campina Grande - PMCG. A pesquisa de campo serviu para analisar a dinâmica da população com a área e a utilização do espaço público em diferentes horários, que juntamente com levantamento fotográfico, contribuíram para uma melhor interpretação das problemáticas e potencialidades, que envolvem a situação atual do objeto de estudo, e a compreensão dos processos sofridos ao longo das décadas até os dias atuais, e como esses processos influenciaram na formação da malha urbana de Campina Grande.

3.4 ETAPAS DA PESQUISA.

Para um melhor entendimento da metodologia utilizada para elaboração da pesquisa foi necessário elencar as etapas que serão estabelecidas e executadas durante as análises feitas.

3.4.1 Pesquisa de Referencial Teórico.

Consiste na busca por bibliografia sobre o assunto abordado e levantamento de informações coesas que respaldem e justifique os resultados e análises da pesquisa *in loco*, como também, o resgate histórico que possibilite o entendimento do contexto, e as mudanças ocorridas na malha urbana do centro histórico de Campina Grande.

3.4.2 Diagnóstico da área de intervenção.

Para diagnóstico da área a ser analisada foi necessário a confecção e utilização de alguns materiais como:

- Mapas Temáticos: Localização, cheios e vazios, uso e ocupação, sistema viário, palcos comportamentais, atributos ambientais, mapa de fachadas; os mapas foram necessários para o entendimento geral da área escolhida para o estudo. Eles foram a base das análises, com também, norteadores das diretrizes, e foram produzidos com base nos dados coletados no site da PMCG, dados do LABRUA e confirmados *in loco*.
- Levantamento de PPD (Problemáticas, Potencialidades e Diretrizes); etapa fundamental para o andamento de uma análise urbanística. Ela é fruto das primeiras análises realizadas, por meio dos mapas, e serviu como base para o encaminhamento do trabalho.
- Diagnóstico dos vazios: Parte dos dados utilizados para o diagnóstico foram coletados em materiais já existentes, como monografias e artigos que estudam a área, e confirmados *in loco*. A área que compreende o centro histórico de Campina Grande, teve seu diagnóstico baseado nos dados coletados pela pesquisa sobre os Vazios Urbanos do Centro de Campina Grande do Laboratório de Rua.

- Análise das Fachadas: Foi feita a análise das fachadas da Rua Maciel Pinehiro adotando a classificação e o método utilizado por Gehl (2013), onde a rua foi dividida em porções de 100 metro e contabiliza-se a quantidade de fachadas e os detalhes que as envolvem.
- Levantamento fotográfico: os registros fotográficos foram feitos para auxiliar as análises realizadas a partir dos dados coletados. Eles foram fundamentais para diagnosticar potencialidades e patologias que não foram identificadas *in loco*, além de servir de fonte documental da pesquisa. Esse levantamento foi necessário para o entendimento do uso do espaço pelos transeuntes que tiveram a sua imagem preservada caso necessário.

3.4.3 Análise de Projetos Correlatos.

Os projetos correlatos foram escolhidos como referencial para o estudo e elaboração das diretrizes para ocupação dos vazios do Centro Histórico de Campina Grande-PB, tendo como base de análise os estudos feitos, soluções adotadas e diretrizes propostas possuindo pontos em comum com o objeto de estudo

Tais escolhas contêm parâmetros que podem ser adequados à realidade da área escolhida para o estudo, e demonstram ao longo de sua leitura o cuidado do urbanista, acerca dos possíveis impactos das intervenções na parte histórica da cidade, servindo de subsídio para as possíveis diretrizes estabelecidas.

3.4.4 Análise de dados e diagnóstico da área.

Nessa etapa, se fez a análise dos dados coletados, de maneira subjetiva. Quando quantitativos, eles foram utilizados para mensurar de maneira numérica e percentual a área que compreende os vazios urbanos no centro histórico de Campina Grande, e comparar com o déficit habitacional da cidade, servindo de embasamento para as diretrizes propostas. Quando qualitativos, serviram de justificativa para a locação dos possíveis equipamentos urbanos e usos apontados para determinadas áreas do centro histórico.

Nas análises se determinou as classificações que foram adotadas para os vazios, como também os parâmetros para o diagnóstico desses, se eles são passíveis de ocupação ou não, sendo alguns deles: a existência ou possibilidade de acesso independente quando possuem

mais de um pavimento; circulação de ventilação, característica fundamental para uma boa moradia; e possíveis tipologias e usos para serem adotadas nesses.

Para a criação de modelos digitais foi utilizando do programa de georreferenciamento (QGIS), para que se faça possível a criação de variáveis que aumente as possibilidades de diagnósticos, por meio do cruzamento de dados. Foi priorizada a observação do espaço público e dos lotes contidos na poligonal escolhida, para que a análise se torne mais concisa e sirva de apoio as diretrizes e simulações que serão propostas.

Para a sistematização dos dados obtidos, se fez uso de Planilhas do Google. O programa possibilita a organização dos dados e, de maneira simultânea, a criação automática de diversos tipos de gráficos, que foram editados caso necessário no programa Illustrator, que auxiliaram no processo de análise e diagnóstico.

3.4.5 Simulações.

A partir dos dados obtidos, foram criadas, primeiramente, simulações da situação atual do centro histórico de Campina Grande, a partir dos mapas de cheios e vazios e uso e ocupação, utilizando o programa de modelagem Sketchup. Tornou-se conhecido de maneira tridimensional os vazios existentes e se identificou, a partir de uma visão geral da área, os vazios com potenciais para habitação.

Após uma análise das condicionantes naturais, condicionantes legais, da situação dos lotes e dos possíveis usos a serem proposto, foi criada uma simulação com as diretrizes estabelecidas, mostrando o impacto dessa no desenho urbano, e a relação da proposta com o comportamento da população que utiliza a área. Por fim, se fez um comparativo de análise de impacto e de comportamento, da situação atual e da proposta com o objetivo de observar as diferenças das duas situações, como o as relações se estabeleceram assim esclarecendo as intenções do trabalho em questão.

3.5 CONDICIONANTES LEGAIS

Para a construção de um trabalho coerente e respaldado nas normas vigentes, se fez o uso de alguns códigos e decretos que norteiam as intervenções na área de estudos. São eles:

- Código de obras e edificações de Campina Grande – PB – Utilizado a nível de consultas, com o intuito de verificar a existência de legislação vigente acerca da área

de estudo, nortear as observações críticas acerca das condições de possíveis usos dos lotes e edificações, como o desenho de calçadas e os recuos a serem respeitados, por exemplo, e direcionar as decisões construtivas na área de intervenção.

- Plano diretor do município de Campina Grande (2006) – PB – Foi utilizado principalmente para o entendimento da gestão urbana e os possíveis instrumentos utilizados para o desenvolvimento da cidade, usando para primeira análise da pesquisa o Título III, abordando a função social da cidade, mais especificamente nos Art. 6º e 7º, mas também os objetivos e diretrizes gerais da gestão urbana, estabelecidos para a cidade de Campina Grande. O Título IV foi empregado para auxiliar na análise e proposições de uso do solo, levando em consideração as zonas estabelecidas nas subseções (zona de qualificação urbana, zona de ocupação dirigida, zona de recuperação urbana, etc). Os demais capítulos foram empregados para embasar de maneira direta ou indireta as diretrizes estabelecidas.
- Decreto-Lei nº25 (IPHAN) – Base para o entendimento do que é um patrimônio histórico e cultural e as formas de respeito e proteção a serem adotadas, já que a poligonal escolhida se encontra em uma área de proteção.
- Decreto nº 25.139 – Documento auxiliador na delimitação da poligonal de estudo, definindo a área de Preservação Rigorosa e Preservação Ambiental de Campina Grande.
- NBR 9050/ 15 - Utilizada em nível de consulta prévia a concepção das diretrizes;
- Estatuto das Cidades: Lei nº 10.257 – Como meio de pesquisa para o entendimento das normas e concepção das diretrizes.

4 DIAGNÓSTICO DA ÁREA

Neste item será abordado os estudos, análises e diagnóstico da área de intervenção e seu entorno, que foi obtido através de dados coletados *in loco*, no site da PMCG, em pesquisas do Laboratório de Rua e artigos de referência.

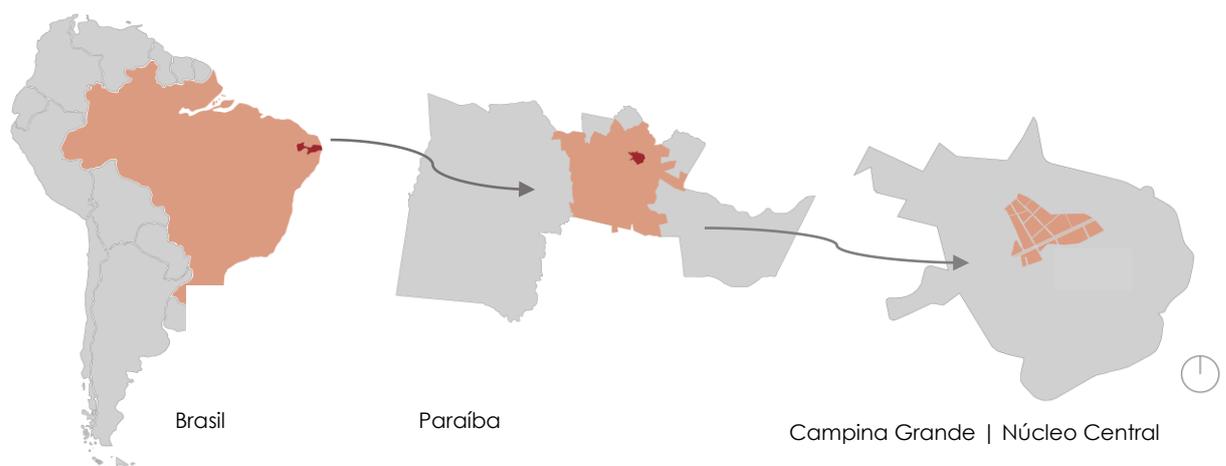
4.1 ANÁLISE DE SÍTIO.

Análise do sítio foi realizado por meio de coleta de dados para elaboração de mapas que mostra a localização da área de intervenção e seu entorno, justificando a escolha da área de estudo. Os mapas temáticos serviram para a compreensão da situação atual do lugar, mediante a leitura do lugar, uso e ocupação do solo, cheios e vazios, sistema viário, transporte público, situação de vacância, estacionamento e análise de fachada (os dois últimos restritos a Rua Maciel Pinheiro)

4.1.1 Localização e caracterização.

A área de intervenção está localizada no bairro do centro da cidade de Campina Grande, no agreste do estado da Paraíba, que por sua vez situa-se no leste da região Nordeste do Brasil, América do Sul, como nos mostra a Figura 15.

Figura 15 – Mapa de Localização da área de intervenção.



Fonte: Seplan adaptado pela autora, 2019

Bairro Centro

Como podemos observar na Figura 16, o bairro do Centro faz limites, ao Norte com os bairros Palmeira, Conceição e Lauritzen; ao Sul com o bairro Estação Velha e Catolé, ao Leste com o bairro Santo Antônio e José Pinheiro; e ao Oeste com os bairros Prata e São José, como podemos observar na Figura

Figura 16 – Mapa de Localização do Centro com bairros circunvizinhos.



Fonte: Seplan adaptado pela autora, 2019

De acordo com dados do IBGE (2010), o setor censitário que compreende o bairro do Centro, onde se encontra a área de estudo, possui uma densidade média de 37 hab/hec, existindo pontos com uma densidade mais elevada em comparação ao restante da região. Ainda segundo dados do IBGE (2010), o bairro do Centro possui uma população residente de

7.480 habitantes, com 2.825 domicílios e média de 2.65 habitantes por domicílio que possui um faixa de renda média de 3 a 6 salários mínimos.

Área de simulação

A área da poligonal que foi sujeita à intervenção está localizada na região do núcleo central de Campina Grande, Figura 17, ao centro dessa área e em seu entorno estão as seguintes ruas: Sete de Setembro, Barão do Abiaí, Peregrino de Carvalho, Dr Antônio Sá, Afonso Campos, Vidal de Negreiros, Treze de Maio e Irineu Joffily, Marquês do Herval.

Figura 17 – Mapa de Localização da área de intervenção.



Fonte: Seplan adaptado pela autora, 2019

Dentro dessa delimitação situa-se a Rua Maciel Pinheiro, área escolhida para aplicar as simulações, que redefinirá o uso e ocupação das edificações, com o objetivo de ressignificar sua existência através do estabelecimento de uma função para espaços que hoje são ociosos. Sempre levando em consideração a situação atual do seu entorno, e os impactos que podem gerar tais usos para ele.

4.1.2 Justificativa da escolha da área de intervenção.

Através da observação in loco em diferentes dias e horários, pôde-se perceber a importância e a necessidade de um uso e ocupação do solo de maneira coerente, a estimular um adensamento em detrimento do espraiamento territorial, como também a misticidade de usos das edificações. O centro histórico, em especial, é uma área onde se há um grande abandono do uso residencial das edificações, por diversos motivos, um deles é o aspecto patrimonial e histórico, que promove na população uma mentalidade e compartimento de “negação” a essa área.

Por meio da análise de aspectos essenciais para o Urbanismo, como exposto nos tópicos do Referencial Teórico, notou-se no centro histórico de Campina Grande uma grande quantidade de edificações com grande valor patrimonial sem uso ou subutilizados, como podemos observar na Figura 18, além de espaços vazios ociosos.

Figura 18 – Edificações em art déco na Rua Maciel Pinheiro.



Fonte: Acervo Pessoal, 2019

A Rua Maciel Pinheiro contém o maior acervo em art déco, protegido pelo IPHAEP, como também o maior número de edificações parcialmente utilizadas. Além disso, possui grande quantidade de comércios e reduzido número de residências. O desenho da rua proporciona espaços de descanso e além de um grande fluxo de pedestre. Principalmente pela

utilização das edificações para uso misto e a existência de vazios, decidiu-se denominá-la como área de simulação.

Nos projetos correlatos analisados, o centro histórico é visto como potencial local para habitação e diversidade de usos. No caso de Guimarães - Portugal, por exemplo, a historicidade das edificações foi mantida no projeto de reutilização do centro histórico, preservando o patrimônio da cidade. Além disso, incentivou o uso misto das edificações, trazendo dinamismo e vivacidade para a região central.

Essa atitude motivou, na população local, um apreço pela histórica da cidade, o que gerou a preservação dos habitantes antigos do centro da cidade e a migração de pessoas de outras regiões para a área, “repovoando-a”. Além do adensamento habitacional da área, ocorreu também um incentivo/ aumento do turismo. Com o uso misto das edificações e dinamicidade da área, o interesse do turismo de vivenciar a cidade, entender a dinâmica local e absorver um pouco da história da região aumenta.

Na rua Maciel Pinheiro, tal política pode ser aplicada por ainda haver muitas edificações que preservam a história arquitetônica do local, como por exemplo os edifícios contidos nas Figuras 19 e 20, e existir uma maior quantidade de comércios e serviços no térreo das edificações. Outro motivo que reafirma a possibilidade de execução das ideias expostas nos correlatos e a proposição de habitação dessa área é a subutilização das edificações em especial seus pavimentos superiores ao térreo.

Figura 19 – Edifício histórico sem uso.



Fonte: Acervo Pessoal, 2019

Figura 20 – Rua Maciel Pinheiro.



Fonte: Acervo Pessoal, 2019

A existência de diversos espaços subutilizados e parcialmente ocupados, como os pavimentos superiores das edificações que em sua maioria são ocupados como depósitos (Figura 21), na área nos faz refletir sobre a potencial do centro histórico de Campina Grande como lugar para habitar, pois este possui uma infraestrutura consolidada, com oferta de infraestrutura urbana, serviços, comércios e transporte público. Por isso as simulações que serão propostas visam valorizar e ocupar as edificações de maneira a trazer vivacidade a área.

Figura 21 – Patrimônio histórico na Rua Maciel Pinheiro.



Fonte: Acervo Pessoal, 2019

4.1.3 Leitura do lugar.

Para melhor entendimento da área de intervenção, bem como assimilar as características da área que compreende seu entorno, fez-se necessário a elaboração o mapa de leitura do lugar, expondo algumas imagens em pontos determinados, onde acontecem eventos importantes para a análise.

Na Figura 22, as imagens inseridas retratam a situação atual da área de estudo e do seu entorno, mostrando alguns pontos positivos e negativos tanto na Maciel Pinheiro quanto no seu entorno. A partir da observação do mapa, é possível perceber alguns espaços que são bastante ocupados pelas pessoas, como por exemplo o Calçadão da Cardoso Vieira (02), área próxima a Maciel Pinheiro. Essa área é bastante utilizada é movimentada, por ser o local com maior quantidade de serviço e áreas de permanência, que proporcionam conforto para quem

utiliza, por esse fator muitas pessoas acabam por ir ao centro, por vezes, sem o intuito de comprar, durante o dia, mas para aproveitar essa área de convívio. Em suas imediações os diferentes usos, sendo um deles habitação, o que traz uma movimentação ao local em diversos horários e por pessoas distintas.

Na região que compreende a Rua Barão do Abiaí em direção à rua Maciel Pinheiro (03), é perceptível a desvalorização do espaço do pedestre, com a calçada medindo menos de 1 metro, forçando estes a disputarem o espaço com os veículos. Além disso, há uma grande parcela de muro cego e apenas um tipo de uso comercial do solo.

As edificações sobre pilotis existentes na rua Semeão Leal (05), demonstra a quantidade de comércios e serviços em seu mezanino, além de uma grande quantidade de salas sem uso no interior da edificação. Isso acarreta uma grande problemática para a área, que pela manhã torna-se movimentada por seu uso, porém durante o período da noite por não haver movimentação nos comércios, a área torna-se insegura, agravada pelo recuo da fachada.

A área que está entre a Praça Clementino Procópio e o Capitólio (01) (um dos maiores vazios centrais), nos mostra um comércio com estrutura improvisada, porém que traz movimentação para esse local que se tornou ocioso devido ao descaso da edificação do Cine Capitólio. Isso nos mostra como existe o uso para a edificação que hoje se encontra abandonada e em ruínas, uso este que acontece em seu entorno, de maneira improvisada e informal.

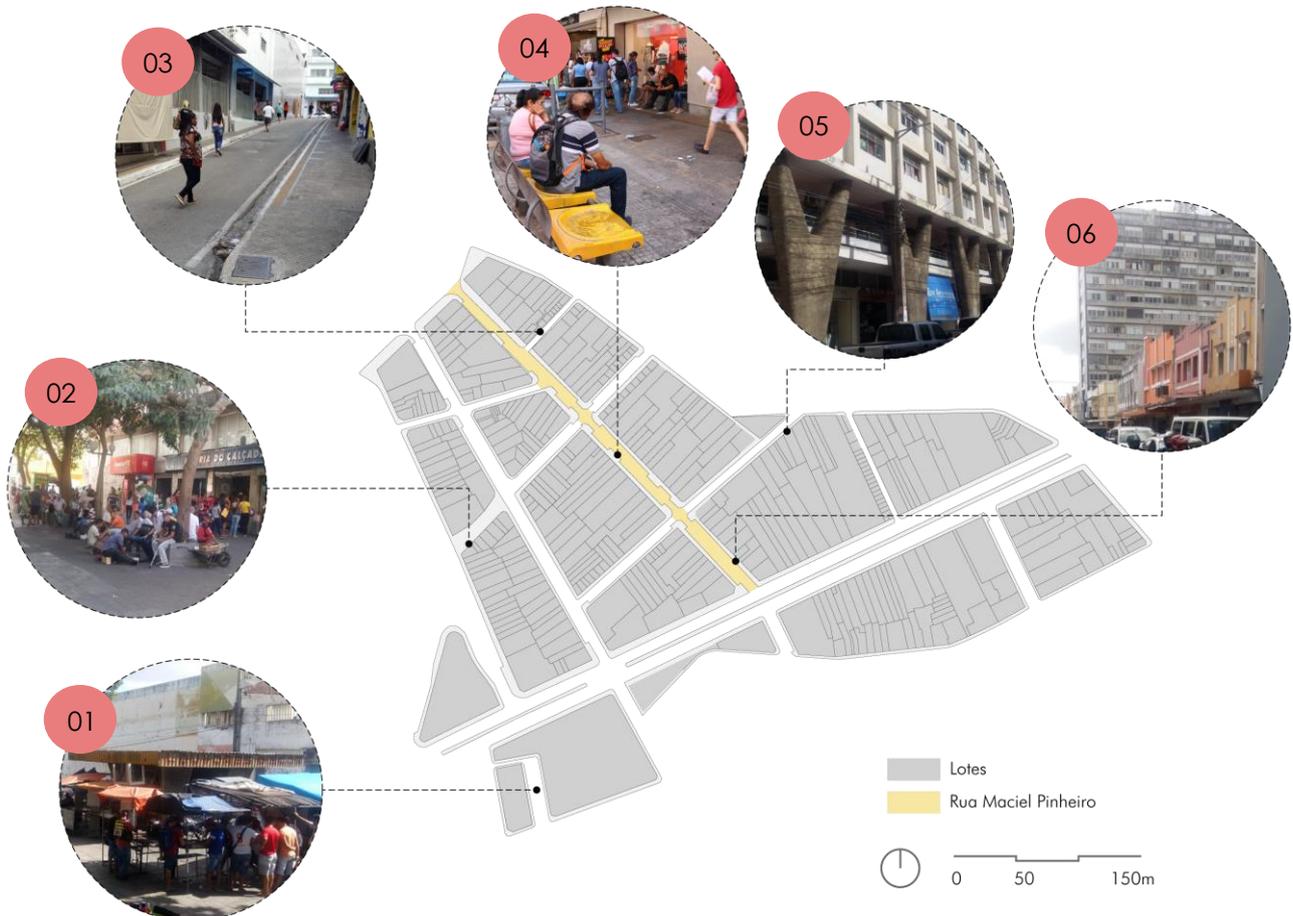
As edificações localizadas na Maciel Pinheiro (06) são possíveis perceber a ociosidade dos pavimentos superiores ao térreo, em sua maioria com janelas fechadas e sem relação com a rua. Isso demonstra o quão subutilizados os edifícios dessa região são, sendo passíveis de ocupação para habitação, pois possuem potencial em sua infraestrutura.

O uso do espaço reservado para permanência em frente a lojas na rua Maciel Pinheiro (04), nos faz entender que a utilização do espaço público, muitas vezes depende apenas da oferta de mobiliário para essa área, e que a partir do momento em que este é fornecido, mesmo que de maneira simples, a vivência da cidade acontece.

É importante perceber que em algumas imagens é possível visualizar diferentes elementos e fatores que serão de fundamental importância para as decisões que serão tomadas na simulação, como se existe acesso independente para os pavimentos superiores, como sua fachada se apresenta, o estado de conservação, como é sua calçada e como a população faz uso daquele local.

Para o entendimento e conhecimento inicial da área escolhida para intervenção, é necessário o mapa de leitura do lugar, que a posterior será detalhada por meio dos mapas temáticos.

Figura 22 – Mapa de leitura do lugar.



Fonte: Seplan adaptado pela autora, 2019

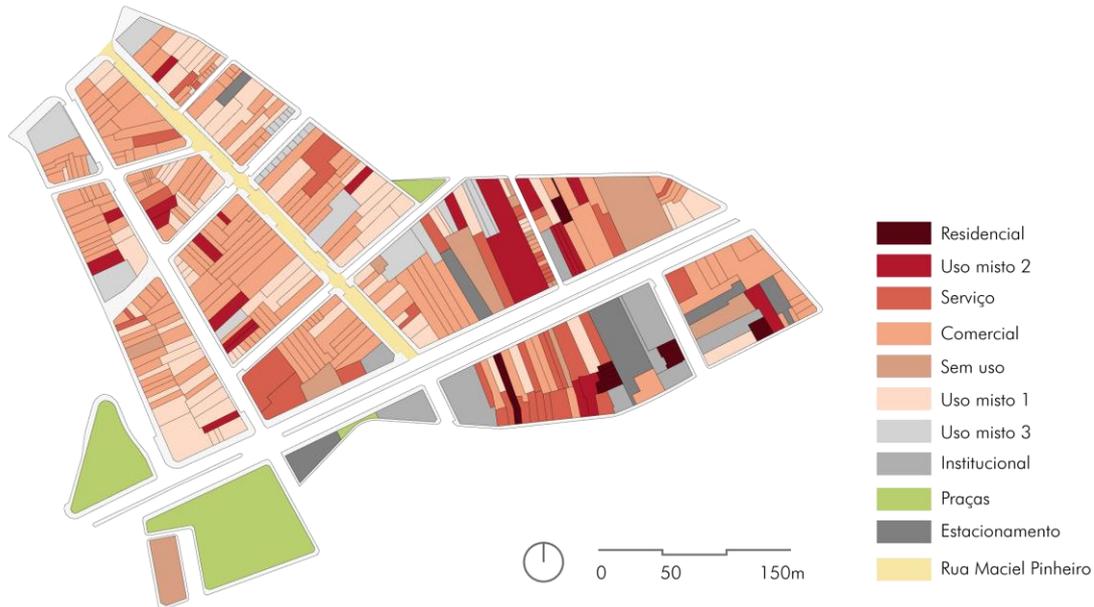
4.1.4 Uso e ocupação do solo.

A partir da análise dos dados de uso e ocupação do solo, fazendo uso de um estudo com cores distintas para o uso do lote, é possível inferir que o uso se apresenta de maneira heterogênea na grande parte do setor do Núcleo Central de Campina Grande (Figura 23), porém com uma predominância de áreas comerciais, e uma quantidade reduzida de residências e uso mistos.

Na Rua Maciel Pinheiro, área de intervenção, foram analisados 72 lotes, tendo seu térreo com uso predominantemente comercial, com os pavimentos superiores da edificação

sendo utilizado, em sua maioria, para depósito. Porém é possível encontrar nos pavimentos superiores, mesmo que de maneira reduzida, uso comercial, de serviço e residenciais.

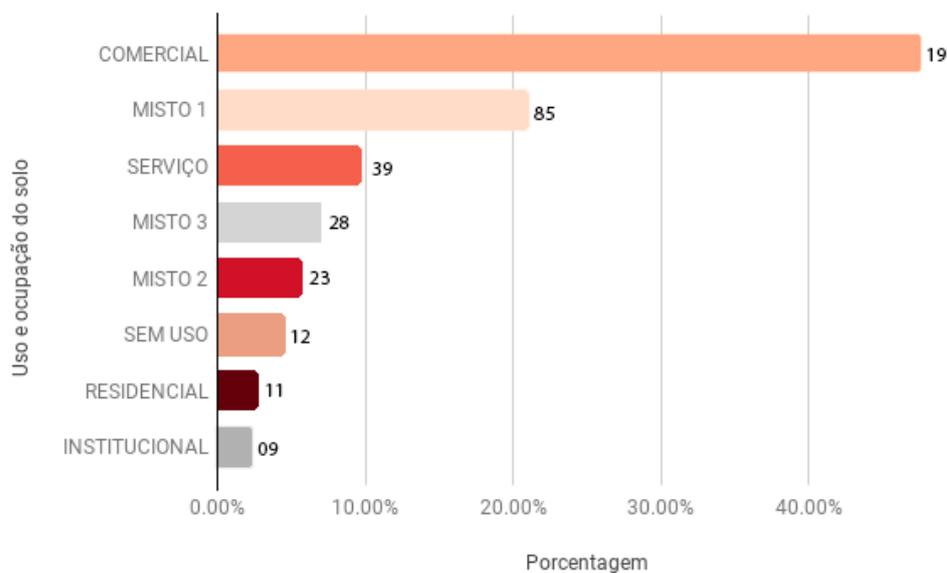
Figura 23 – Mapa de uso e ocupação – Núcleo Central.



Fonte: Seplan adaptado pela autora, 2019

Nota-se que apesar da existência de muitos lotes na região não se tem uma grande diversidade de uso e ocupação do solo, o que gera resultados discrepantes quando quantificados, como mostra o gráfico da Figura 24.

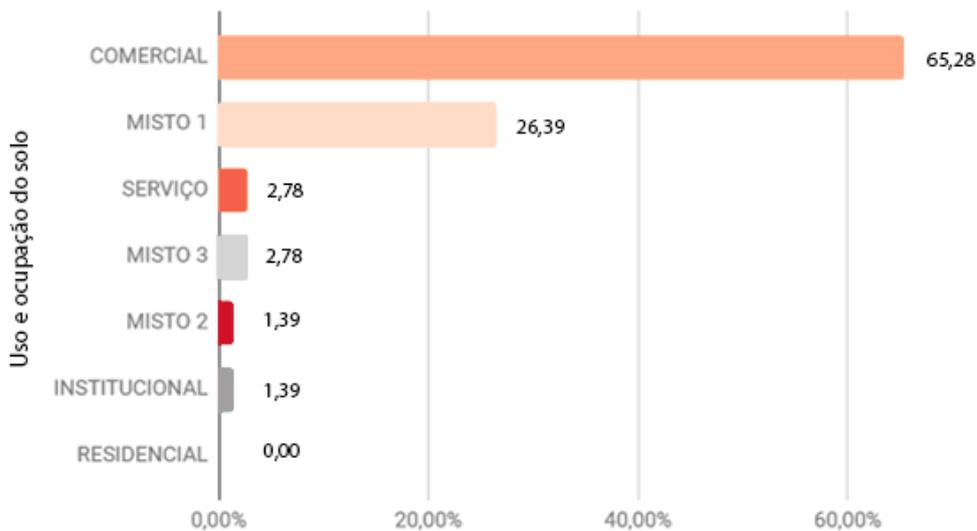
Figura 24 – Gráfico de uso e ocupação do solo – Núcleo Central.



Fonte: AQUINO et al. Adaptado pela autora, 2018.

Na análise foi observado quantidades discrepantes de uso, sendo eles: 1 lote destinado a uso institucional, 47 de uso comercial e 2 de serviço, como exposto na figura. Ainda se constatou a existência de alguns tipos de uso misto, que foram subdivididos em 3 modalidades: misto 1, enquadrando-se comércio e serviço, totalizando 19 lotes; misto 2, adequando -se comércio e residência, com apenas 1 lote; e, misto 3, para comércio, serviço e residência no mesmo lote, com 2 lotes apresentando essa característica.

Figura 25 – Gráfico de uso e ocupação do solo – Rua Maciel Pinheiro.



Fonte: AQUINO et al adaptado pela autora., 2018.

Por meio dos dados expostos é possível entender o porquê do esquecimento e abandono dessa área após o horário comercial. A predominância de uso comercial e comércio faz com que a circulação de pessoas na rua nos diferentes turnos seja quase inexistente.

Durante o dia se tem grande fluxo de carros e pedestres, como podemos observar na Figura 26, que são atraídos pelos comércios e serviços existente na área, gerando uma sensação de segurança maior. Isso estimula a utilização dos espaços destinados há lazer e permanência, que no período diurno tornam-se ponto de encontro para uns e passagem para outro.

De forma antagônica, durante o período noturno a Rua Maciel Pinheiro torna-se deserta, sem fluxo de pedestres nem carros, como podemos notar pela através da Figura 27, reforçando a ideia de que a prevalência de um tipo de uso em uma região ocasiona nesta o seu esvaziamento e esquecimentos em alguns horários.

Figura 26 – Rua Maciel Pinheiro no turno da manhã.



Fonte: Acervo pessoal, 2019.

Figura 27 – Rua Maciel Pinheiro no turno da noite.



Fonte: Acervo pessoal, 2019.

Para a revitalização desse espaço a diversidade do uso e ocupação do solo é um dos pontos mais eficazes, com uma quantidade de moradias ou uso misto, gerando uma circulação

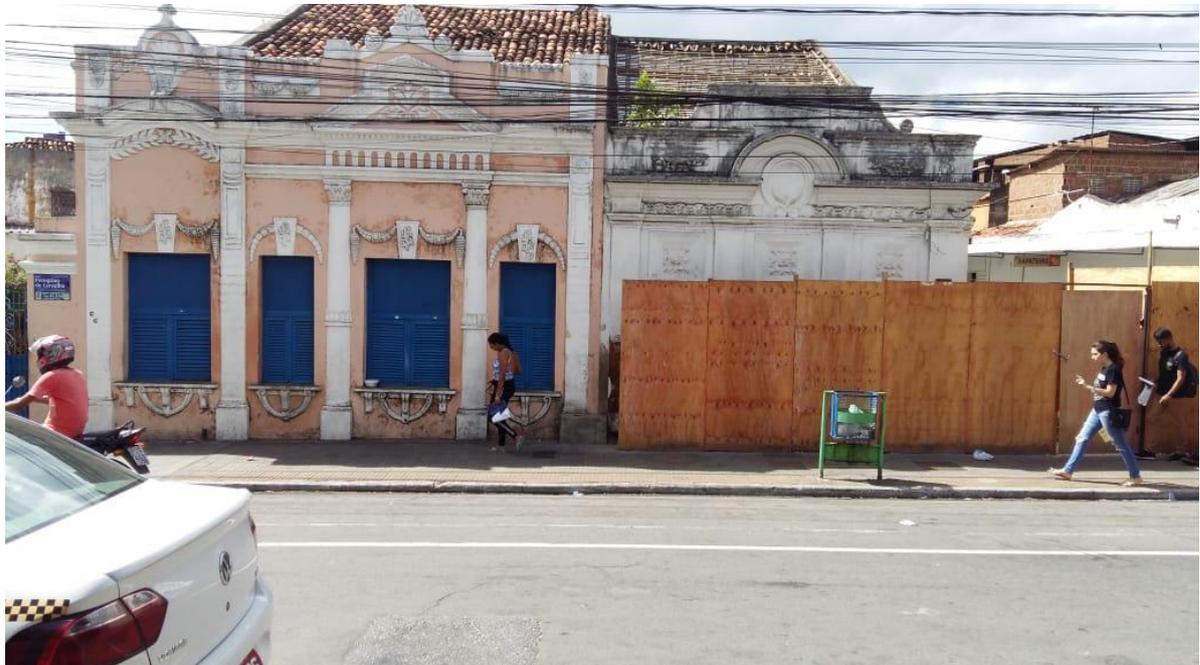
de pessoas em diferentes turnos. Por meio dessa análise, torna-se possível a proposição de novos usos, em especial de habitação, para alguns lotes.

O uso e ocupação do solo é um dos pontos capazes de revitalizar esse espaço, uma vez que se existem mais moradias ou usos mistos, maior é a movimentação em todos os turnos. Com essa análise, torna-se possível a proposição de novos usos em alguns lotes das quadras, de forma a equilibra-las com a relação pessoas, espaço público e edificações.

4.1.5 Cheios e vazios.

A análise do mapa de cheios e vazios foi de grande importância para a percepção das diferenças de densidade de construções nas quadras mais centrais que são limítrofes com as Ruas Maciel Pinheiro, Venâncio Neiva, Cardoso Vieira, Semeão Leal, Monsenhor Sales e Manoel Cavalcanti. Isso ocorre pelo fato destas serem ruas mais antigas e com um maior adensamento de edificações com valor patrimonial, ou seja, edificações antigas, que eram construídas fazendo uso de quase toda a totalidade do lote.

Figura 28 – Edificação sem uso no centro de Campina Grande.



Fonte: Acervo pessoal, 2019.

Ainda é possível observar algumas edificações com o entorno livre e alguns vazios na malha urbana, sendo alguns desses lotes utilizados por estacionamento privado, espaços sem

edificações dentro do lote ou então as áreas verdes existentes no entorno da área de intervenção.

Figura 29 – Mapa de cheios vazios.



Fonte: Seplan adaptado pela autora, 2019.

Ao analisar o mapa de cheios e vazios é possível perceber alguns aspectos sobre os usos e a má utilização do solo. No caso do centro a distribuição e ocupação da terra acontece de forma equilibrada, sendo a maior preocupação as edificações construídas, porém sem uso, subutilizadas ou parcialmente ocupada.

4.1.6 Situação de vacância.

Por meio do mapa de vacância é possível perceber a potencialidade para promoção de habitação na área do núcleo central de Campina Grande. A existência de uma grande quantidade de comércios e quase inexistência de habitação nos leva a refletir sobre a cumprimento da função social do solo.

As edificações utilizadas para comércio acabam por fazer uso dos pavimentos superiores ao térreo para estoque de mercadoria e parte administrativa, culminando numa subutilização do espaço. Outros ainda não possuem uso.

Figura 30 – Mapa de vacância do solo – Núcleo Central



Fonte: Seplan adaptado pela autora, 2019.

Na Rua Maciel Pinheiro, não há existência de lotes vazios, porém há uma grande quantidade de edificações em estado de subutilização. Segundo Aquino et al., dos 72 lotes analisados, 42 tem potencial uso para habitação, sendo em número percentuais 58,3% dos lotes existentes na área.

Os dados do IBGE (2010) mostram que a área compreendida entre as ruas Maciel Pinheiro, Marquês do Herval e Venâncio Neiva possui uma reduzida densidade demográfica, com apenas 35 hab/há, quantidade semelhante a densidade existente no bairro do Centro. Esses dados se contrapõem ao fato dessa região possuir uma infraestrutura consolidada, com oferta de serviço, comércio, transporte público, rede elétrica e esgotamento.

Diante disso podemos afirmar que há um desperdício na infraestrutura da área, pelo simples fato de que nos 41 lotes que foram classificados com subutilizados existem 49 pavimentos com potencial para serem utilizadas como habitação. Desconsiderando a área destinada para circulação, há cerca de 14500 m² que convertendo em unidades habitacionais

de 50 m² resultaria em 290 residências (AQUINO et al., 2018). É fato de que esse número não seria o suficiente para resolver a problemática do déficit habitacional na cidade, porém é importante ressaltar que a área analisada compreende uma pequena porção do núcleo central de Campina Grande.

Ao propormos unidades habitacionais que comporte três pessoas é possível comportar um total de 870 pessoas habitando na rua Maciel Pinheiro, trazendo movimento em diferentes turnos. Atualmente, segundo dados do IBGE (2010), o setor censitário em estudo possui 239 habitantes, ou seja, ocorreria um aumento de 364% na quantidade de moradores da região.

4.1.7 Sistema viário.

As vias que existem no perímetro da área estudada têm como principal função atender o trânsito de veículos, existindo uma via arterial, Av. Floriano Peixoto, que possui dois sentidos, com três faixas cada, ligando um bairro ao outro.

Figura 31 – Mapa de sistema viário.



Fonte: Seplan adaptado pela autora, 2019.

As vias coletoras estão dispostas em onze ruas e possibilitando uma melhor circulação de um ponto a outro da área de estudo, todas direcionando a circulação para a via arterial. As ruas que não possuem ligação direta com a via arterial são denominadas de vias locais, e são utilizadas para deslocamentos mais próximos, essas estão dispostas em cinco ruas.

4.1.8 Vegetação.

O mapa de atributos ambientais nos mostra que há uma distribuição heterogênea e desordenada da vegetação na área do núcleo central. Mesmo com a existência de grandes praças e área de convívio na região e que nestas a vegetação atenda às necessidades, nas vias locais na porção mais central da área, como por exemplo a rua Maciel Pinheiro é inexistente a ocorrência de vegetação, tornando desconfortável climaticamente a circulação e permanência dos pedestres na rua.

A existência da vegetação nas ruas atrai usuários, o que traz uma maior movimentação para esta, porém em áreas históricas com grande acervo patrimonial, como a rua Maciel Pinheiro, há uma preocupação com o planejamento, para que assim a inserção da vegetação seja feita de maneira adequada e satisfatória, trazendo sombreamento para a região sem esconder de forma total as fachadas das edificações.

Figura 32 – Mapa de atributos ambientais.



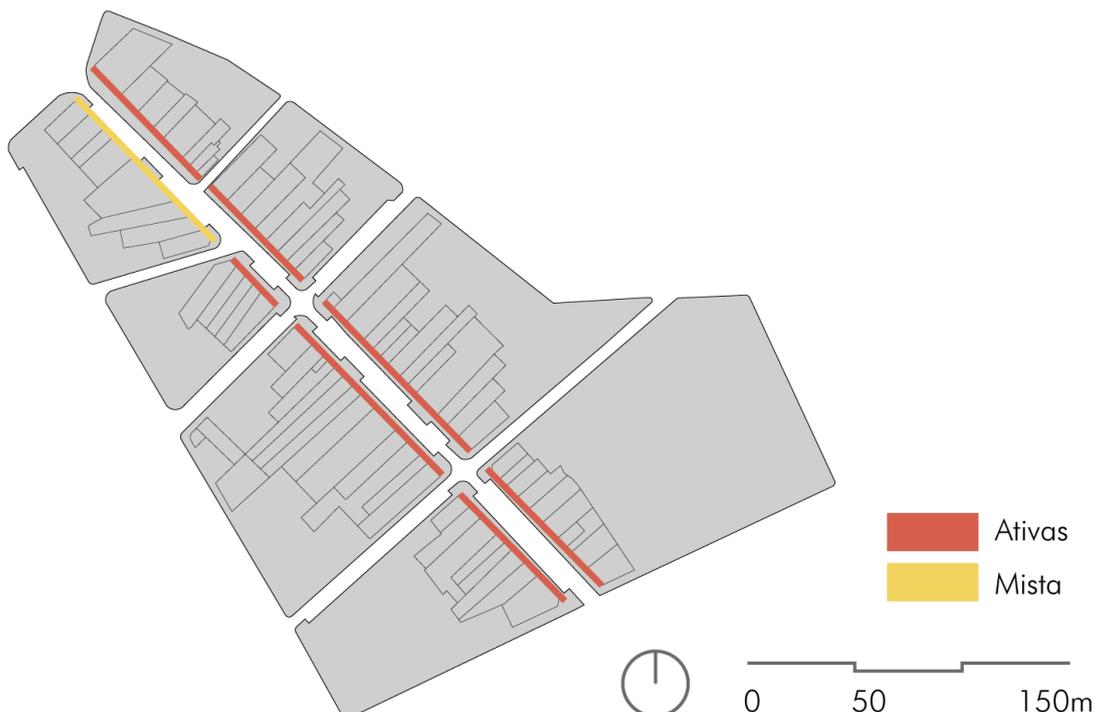
Fonte: Seplan adaptado pela autora, 2019.

4.1.9 Análise das Fachadas.

De acordo com a classificação utilizada por Gehl (2013), uma fachada pode ser Ativa, quando possui edificações pequenas, muitas portas, sem unidades cegas e diferentes usos; Convidativa, quando as unidades são relativamente pequenas, alguma variação de função e poucas unidades cegas e passivas; Mista, quando existe um equilíbrio entre unidades grandes e pequenas, modesta de variação de uso e algumas edificações com muros cegos e passivos; Monótona, quando se tem grande unidades e quase nenhuma porta, quase inexistência de variação de função, unidades cegas e desinteressantes; ou Inativa, grande unidades, quase sem portas e inexistência de variação de uso; sendo analisado porções de 100 metros, onde se contabiliza a quantidade de portas existentes, os detalhes na fachada e seu uso.

Através da observação das fachadas durante o dia notou-se que a maioria das quadras existentes na rua Maciel Pinheiro, possuem uma fachada ativa. Porém no período noturno essas fachadas se tornam inativas, em sua maioria fechadas por portas retráteis (de enrolar). Isso acontece pelo fato de o uso e ocupação do solo ser predominantemente comercial, onde à noite quase nada funciona, levando a uma diminuição drástica no fluxo de pessoas e esvaziamento da rua.

Figura 33 – Mapa de Análise de Fachadas



Fonte: Labrua adaptado pela autora, 2019.

Além disso, perceber algumas características dos lotes existentes na rua Maciel Pinheiro nos faz compreender o porquê da maioria das suas quadras serem consideradas ativas, são elas: Lotes pequenos, inexistência de recuo frontal e permeabilidade do térreo. Essas características possibilitam ao pedestre uma relação mais próxima com a edificação, trazendo uma sensação de segurança maior (AQUINO et al., 2018).

5 SIMULAÇÕES

A partir das observações feitas na área de estudo e seu entorno, observou-se a necessidade de categorizar as edificações identificadas como parcialmente ocupadas para então analisar de maneira direcionada cada caso.

Primeiramente foi sinalizada as edificações que se encontravam parcialmente ocupadas e possuem um potencial de uso. Podemos observar por meio da Figura 34 que na Rua Maciel Pinheiro, 42 edificações são utilizadas de maneira parcial, representando 58,3% do total das edificações, como exposto previamente.

Figura 34 – Mapa dos Lotes com potencial de uso na Maciel Pinheiro.



Fonte: Labrua adaptado pela autora, 2019.

Foi proposto quatro tipo de categorias, que se diferem a partir da situação de ocupação da edificação e do seu acesso. São elas:

1. Vazios urbanos não construídos;
2. Imóveis com função habitacional, porém não ocupados;
3. Imóveis parcialmente ocupados com acesso independente para os pavimentos superiores;
4. Imóveis parcialmente ocupados com acesso dependente para os pavimentos superiores;

Como forma de facilitar a visualização da categorização das edificações, elaborou-se um mapa (Figura 35) expondo através de cores distintas as categorias existentes na Rua Maciel Pinheiro.

Figura 35 – Mapa de categorização dos lotes com potencial de uso.



Fonte: Seplan adaptado pela autora, 2019.

No caso da Rua Maciel Pinheiro, a categoria de vazios urbanos não construídos não se encaixa, pelo fato de todos os lotes desta porção do Centro Histórico estarem construídos. Porém é importante lembrar que o estudo da Rua Maciel Pinheiro deverá ser utilizado como base para todo o centro, onde há a existência de lotes não construídos e na maioria das vezes utilizados como estacionamentos, como exposto anteriormente.

Podemos observar a baixa ocorrência de edificações com o uso direcionado para habitação. Essa, além da quase inexistência, não são ocupadas de maneira completa, o que colabora para a baixa taxa de habitação na região central.

Edificações com potencial para habitação e acesso para os pavimentos superiores independente se mostra um pouco mais recorrente do que o caso anterior. A existência do acesso exterior a loja facilita a proposição de habitação na área, por não necessitar de mudanças drásticas na habitação.

Por último e em maior quantidade encontramos edificações parcialmente ocupadas e que possuem o acesso dependente, ou seja, o acesso aos pavimentos superiores é feito por meio do térreo. Essa categoria demanda um estudo de caso maior, por necessitar de uma

intervenção na fachada da edificação, que permita a existência de um acesso independente a loja.

Diante da explicação de cada categoria e a partir disso, iremos propor de forma mais detalhada e direcionada as medidas a serem adotadas em cada caso, simulando em um deles a possibilidade de habitação e em outro o estudo e modificação da fachada das edificações.

5.1 VAZIOS URBANOS NÃO CONSTRUÍDOS.

Como exposto anteriormente esse tipo de categoria não existe na Rua Maciel Pinheiro, porém sua existência se faz presente quando o contexto se estende para o Centro Histórico de Campina Grande.

Para solucionar esse tipo de vazio, com a promoção de habitação a proposição de edificações construídas para esse fim seria o bastante, porém é necessário o estudo da área de aplicação para o entendimento da necessidade de oferta de serviço ou comércio do local, podendo assim existir a proposição de uma edificação de uso misto ou apenas habitacional.

A maioria dos lotes que se encaixam nessa categoria, atualmente, são edificações deterioradas ou possuem o uso de estacionamento no horário diurno, enquanto que durante a noite tornam-se terrenos ociosos que promovem a sensação de insegurança na área central da cidade. Como exemplo podemos observar na Figura 36, o estacionamento localizado na Rua Barão do Abiaí, que corta o quarteirão em que se encontra, tendo seu fim na Rua João Alves de Oliveira, possuindo uma grande área que promove a ociosidade em uma grande porção do solo desse quarteirão.

Figura 36 – Lote ocupado por estacionamento



Fonte: Arquivo pessoal, 2019.

Nesses casos, a promoção de políticas públicas que incentivem não só a construção de habitações como também a ocupação dessa com esse destino é de fundamental importância para a conscientização da população de maneira geral, não apenas aqueles que necessitam de moradia, para assim ocorrer uma aceitação maior desse tipo de uso na área.

Em Salvador, no ano de 2010 foi apresentado, pelo Ministério das Cidades, um programa de reabilitação de áreas centrais urbanas para regiões metropolitanas e capitais, fazendo parte de uma política federal de incentivo à habitação nessas áreas. Segundo Carolina Baima, Coordenadora do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, como objetivos, o programa busca contribuir para o cumprimento da função social do solo, através da aplicação do Estatuto da Cidade, estimulando a diversidade de ocupação e complementando os usos e funções existentes na área. Além disso promove o reforço das funções econômicas e o fortalecimento dos pequenos negócios.

O programa propõe a utilização de investimentos públicos e privados para ampliar o acesso à moradia com diversidade social, estimulando acordos e convênios que garantam o compromisso público de longo prazo e o reforço de pactos federativos, auxiliando na consolidação da cultura de reabilitação urbana e das edificações. Atuando através de três pilares (Investimento, Articulações e Disponibilização de imóveis), o programa busca recursos da Ouvidoria Geral da União com o fim de elaboração de Planos e Obras de Reabilitação, pregando a condução pública de projeto urbano com participação privada e apropriação pública dos benefícios.

Em São Paulo, a Operação Urbana Centro (OUC) trouxe várias vantagens para a construção de novas edificações nesse perímetro, visando estimular a proposição de novas edificações na área. Através da permissão para exceder o índice do coeficiente de aproveitamento permitido na área pela lei do zoneamento; Benefício ao remembramento de lotes, permitindo uma área construída adicional livre de contrapartida; Incentivo à construção ou cessão de áreas destinadas para cultura, educação e lazer (SIGOLO, 2017).

Habitação de Interesse social é um dos exemplos do que pode ser implementado nas áreas centrais a fim de promover sua reabilitação da. Por meio da escolha de terrenos na essa região, em geral mais valorizadas, para a construção de habitações direcionadas a pessoas com poder aquisitivo reduzido, seria possível reduzir a problemática habitacional além de propor boas condições de moradia para essa faixa da população.

É sabido que lotes que se encaixariam nas condições necessárias para a construção de conjuntos habitacionais na área do centro são propriedades privadas, ocorrendo um impasse entre o interesse privado e público. Porém através da legislação federal é possível a

desapropriação do imóvel, que pode ocorrer de maneira amigável através de um acordo entre as partes ou então de maneira litigiosa.

Em relação à legislação, a construção de novos edifícios é determinada pelas normas estabelecidas no Plano Diretor e Código de Obras da cidade. Além disso, pelos lotes estarem localizados na parte do Centro Histórico de Campina Grande, protegidos pelo Decreto Estadual de nº 25.139, de 28 de junho de 2004, onde há a existência de edificações com valor histórico para a cidade, a consulta nas normas do IPHAEP se faz necessário.

5.2 IMÓVEIS COM FUNÇÃO HABITACIONAL, PORÉM NÃO OCUPADOS EM SUA TOTALIDADE.

Nesse tipo de categoria torna-se perceptível que a degradação das áreas centrais urbanas não é um processo natural e muito menos inevitável, e sim acontece como resposta a ações mais ou menos conectadas, múltiplas e completas.

Não é de fácil compreender o porquê de edificações com função de habitação e em condições de habitabilidade localizadas no centro da cidade, bairro com infraestrutura consolidada, passarem por um processo de abandono e esquecimento. Edificações com o aproveitamento intensivo do terreno, sem recuos laterais e falta de vaga de garagem são algumas das características que dificultam a habitação na área, principalmente por aquelas pessoas cativas de automóvel. Porém, o incentivo a ocupação e utilização desses edifícios iria muito além daquelas pessoas com o poder de compra, mas também a proposição de políticas públicas proporcionasse oportunidade para aqueles que dependem de habitações fornecidas pelo governo (HIS).

Segundo Jacobs (2000) a permanência dos moradores nas habitações de interesse social (HIS) será estimulada a partir do momento que as habitações fornecidas forem integradas à cidade, em áreas seguras e que detenham de diversidade e vitalidade.

Importante ressaltar que a ocupação desse edifícios não beneficia apenas a população de baixa renda que será devidamente locada para essa área, mas também trará benefícios para a cidade, como por exemplo a valorização da paisagem urbana e da infraestrutura existente, preservando o patrimônio cultural, potencializando os usos dos edifícios e resgatando a vivacidade das áreas centrais, gerando um pertencimento, conhecimento cultural e propagação da memória cultural da região. Além disso, a manutenção da continuidade do tecido urbano, elevando as taxas adensamento da região colaboram com a garantia da segurança pública, um dos principais problemas existentes atualmente na área.

Em relação à percepção de valor dos usuários, Josana Gabriele (2017) afirma que a reabilitação das edificações existentes com finalidade de uso para habitações de interesse social, proporciona uma proximidade aos serviços públicos e uma estrutura urbana adequada; sentimento de pertencimento à cidade formal; fácil acesso a transporte público auxilia o deslocamento; aumento da segurança e oferta de emprego.

Na Rua Maciel Pinheiro o caso mais icônico que se enquadra nessa categoria é o Edifício Palomo, que teve o início da sua construção no ano 1962, se destacava por sua esbeltez e altura, algo revolucionário para a época. Como podemos observar na Figura 37, o mesmo se destaca no Skyline do Centro de Campina Grande, em especial na Rua Maciel Pinheiro.

Figura 37 – Foto do Centro de Campina Grande com destaque para o Edifício Palomo a esquerda.



Fonte: BRITO, 2010.

Não diferente da maioria das edificações da Rua Maciel Pinheiro, o Edifício Palomo passou por uma descaracterização na sua fachada, mesmo sendo uma edificação moderna, com a utilização de novos revestimentos, como podemos observar na Figura 37, e também sofreu o processo de abandono da edificação por parte de alguns moradores, fazendo com que este não exerça, atualmente, de forma completa a sua função social, sendo considerado uma

edificação com potencial para habitação, porém parcialmente ocupada. Atualmente, segundo dados levantados pelo Aquino et al. (2018), o Edifício Palomo possui 40% das suas unidades sem uso, se encaixando, portanto, na categoria de edificação subutilizada.

Um tipo política pública habitacional que promoveria a ocupação desses imóveis ociosos no centro da cidade, seria a implantação de reformas e converção em habitação de interesse social, requalificá-los e destiná-los a populações mais pobres, quase nunca com condições financeiras de financiar sua moradia através das regras impostas pelos bancos, privados ou públicos, quase sempre com necessidades de subsídio para acesso à moradia, muitas vezes adquirida através de locação social.

Figura 38 – Fachada do Edifício Palomo.



Fonte: Arquivo Pessoal, 2019.

Além do Edifício Palomo, outras poucas edificações foram ou são utilizadas com função habitacional na Rua Maciel Pinheiro. Essas diferentemente do Palomo, possuem o térreo destinado ao comércio e o(s) pavimento(s) superior(es) assumem o uso residencial, propiciando a região a miscigenação de uso.

5.3 IMÓVEIS PARCIALMENTE OCUPADOS COM ACESSO DEPENDENTE PARA OS PACIMENTOS SUPERIORES.

Essa categoria compreende os imóveis que possuem pavimentos superiores ao térreo e estes podem ser acessados de maneira independente a parte do térreo, tendo poucas edificações que se enquadrem nesse perfil, mais precisamente 9 unidades que corresponde ao total de 12,5% do total de edificações consideradas parcialmente ocupadas na Rua Maciel Pinheiro. Nesse tipo de edificação a proposição de habitação se torna viável e minimamente burocrática por possuir a característica que lhe enquadra nesse grupo, acesso independente ao térreo. Para propor habitação para as edificações desse grupo, não diferente dos demais, é necessário verificar as condições de habitabilidade, que envolvem estrutura do imóvel e estado de conservação, sendo necessário em alguns casos a sua reestruturação.

É fato que a estrutura existente no centro, em especial na área de estudo, a Rua Maciel Pinheiro, acaba sendo desperdiçada devido a falta de habitações nessa região. Restringindo-se a categoria em questão, temos 9 lotes onde foram identificados 12 pavimentos com características potenciais de uso para habitação. Considerando as áreas destinadas para circulação em média 20% da área total e as retirando do cálculo, tem-se cerca de 2617,13m² que poderiam ser convertidos em 43 unidades habitacionais de 60m².

Esses números nos mostram que, apesar da não resolução da problemática habitacional na cidade e todas as consequências negativas que envolvem esse déficit, como a insegurança, ele representa apenas uma reduzida porcentagem do núcleo central da cidade de Campina Grande. Isso fica evidente ao fazermos o cálculo das edificações categorizadas como parcialmente ocupadas da Rua Maciel Pinheiro.

Para essa contabilização iremos considerar 42 lotes, como exposto anteriormente, com 51 pavimentos considerados parcialmente ocupados e com potencial de uso para habitação. Utilizando a mesma porcentagem para circulação, e retirando esse valor do resultado final, obtemos uma média de 14725m² que teriam sua conversão em 245 habitações com área de 60m².

Diante dessa comparação simples, é possível entender que a absorção de residências considerando a área do centro histórico seria de grande colaboração para a resolução da problemática do déficit habitacional na cidade de Campina Grande, pois se simularmos que cada unidade habitacional comportasse um família com três pessoas, essas 245 unidades passariam a abrigar 735 pessoas na Rua Maciel Pinheiro. Comparando com às 239 pessoas

que habitam o setor censitário em estudo (IBGE,2010) esse número representaria um aumento de 307% no número de habitantes do núcleo central.

5.3.1 Possibilidades e esquemas de habitação.

Como maneira de exemplificar a possibilidade de habitação nas edificações da Rua Maciel Pinheiro, foi escolhido um edifício e feita uma proposta de habitação para o seu pavimento parcialmente ocupado.

O edifício que atualmente comporta a Loja Ipanema está localizado no cruzamento da Rua Maciel Pinheiro e Cardoso Vieira (Figura 39). Este possui um pavimento térreo, um semi térreo, um mezanino e mais dois pavimentos superiores, sendo apenas o último deles utilizado para depósito.

Figura 39 – Cruzamento entre a Rua Maciel Pinheiro e Rua Cardoso Vieira.



Fonte: Arquivo Pessoal, 2019.

A edificação está em bom estado de conservação, tanto da fachada (Figura 40) como da parte interna, incluindo a área destinada a comércio e o pavimento que atualmente é ocupado por depósito. Por esse motivo, optou-se por escolher essa edificação para a esquematização da proposta de habitação, por esta possuir condições de habitabilidade.

Na Figura 40 podemos perceber que na fachada voltada para Maciel Pinheiro, considerada a fachada principal, tem-se o acesso independente aos pavimentos superiores, que é feito por meio de escada lateral. A escada reta divide por dois patamares, do primeiro e segundo pavimento, possui a largura de 1,20 metros e possui reduzida iluminação e ventilação natural, fornecida atualmente por uma única janela.

A fachada da edificação é considerada ativa, devido a critérios expostos previamente, e possui uma composição formal com ritmos e proporções. É perceptível que o pavimento

térreo foi alterado, utilizando de novos materiais, porém manteve-se a disposição das aberturas.

Figura 40 – Fachada da Loja Ipanema



Fonte: Arquivo Pessoal, 2019.

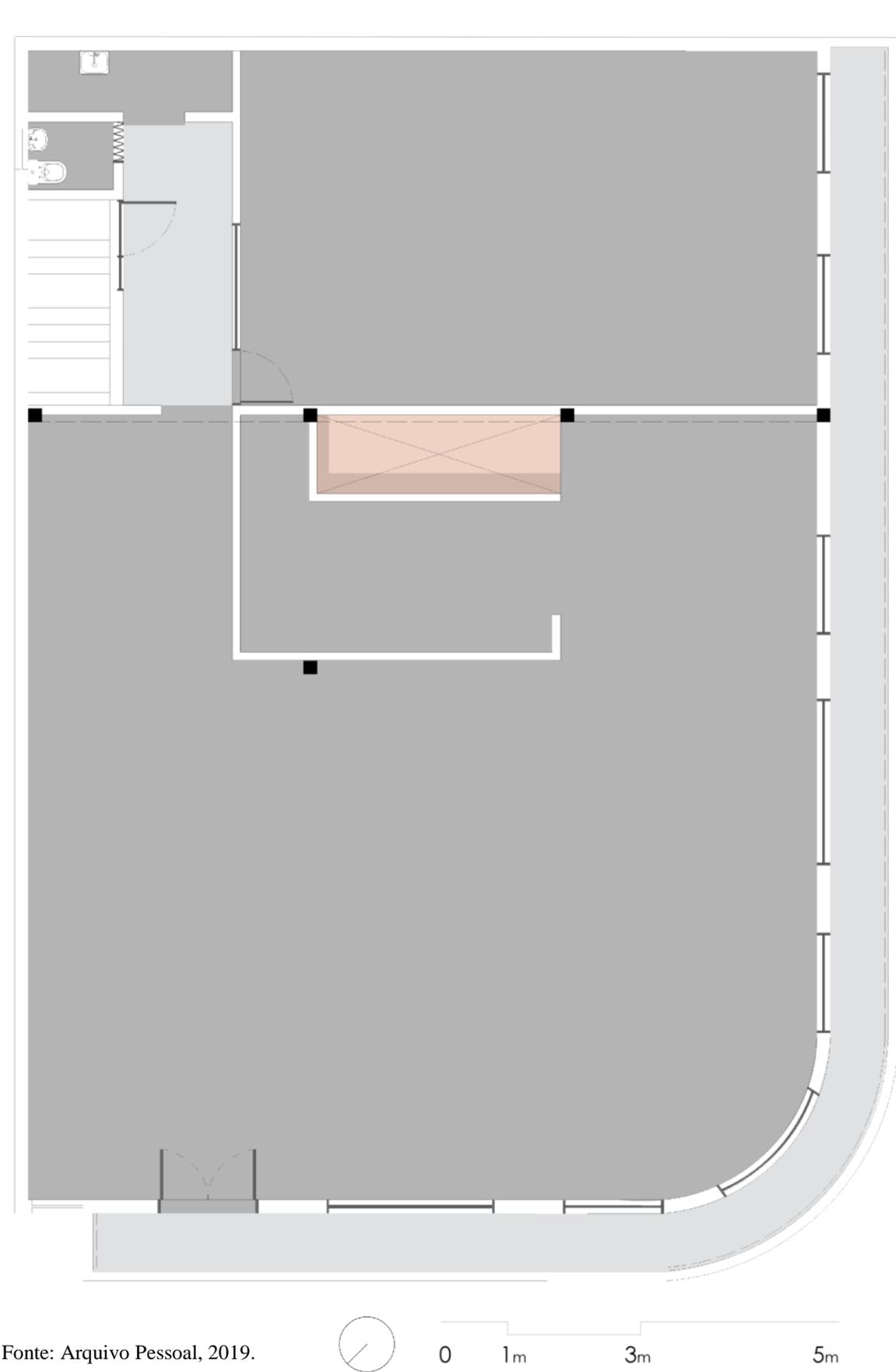
O último pavimento possui uma área de 190,16m² e é dividido na área de depósito, que ocupa a parte frontal da edificação, uma sala para administração e uma copa para funcionários. O depósito configura-se como um grande vão, onde foi levantada uma parede de gessos para locar a área de controle de estoque e possui um vazio que dá visão para o primeiro pavimento, como é possível observar na Figura 41, onde foi instalado uma plataforma de carga.

Devido o fato de as simulações anteriores considerarem apartamentos de 60m², optou-se por esquematizar ao menos uma planta de uma unidade habitacional maior, mostrando que é possível a proposição de diversas tipologias de habitação para um mesmo espaço, reforçando a ideia da diversidade, não apenas no uso do solo, mas também nos habitantes e transeuntes da região.

As preocupações que envolviam a proposta inicial eram: preservar a estrutura interna original, quase inexistente; evitar alterações nas fachadas por ser um edifício histórico locado em uma área protegida pelo IPHAEP; e proporcionar conforto luminotécnico e térmico para as unidades habitacionais.

Observou-se *in loco*, que estruturalmente a edificações havia sido alterada, onde ocorreu o acréscimo de um pilar em na área do depósito, o qual não possuía influencia na estruturação da edificação, permitindo ser retirado sem comprometer a qualidade estrutural do edifício.

Figura 41 – Planta Baixa Esquemática – Situação Atual.



Fonte: Arquivo Pessoal, 2019.

Foi proposto de maneira esquemática, para agregar informações ao estudo, como também certificar alguns dos dados adotados, como por exemplo a porcentagem utilizada para circulação, a planta de duas tipologias de habitação, uma com 3 quartos sendo 1 suíte que ocupa uma área de 92,46m² e outra com dois quartos sendo um deles suíte, que compreende uma área de 60,00 m².

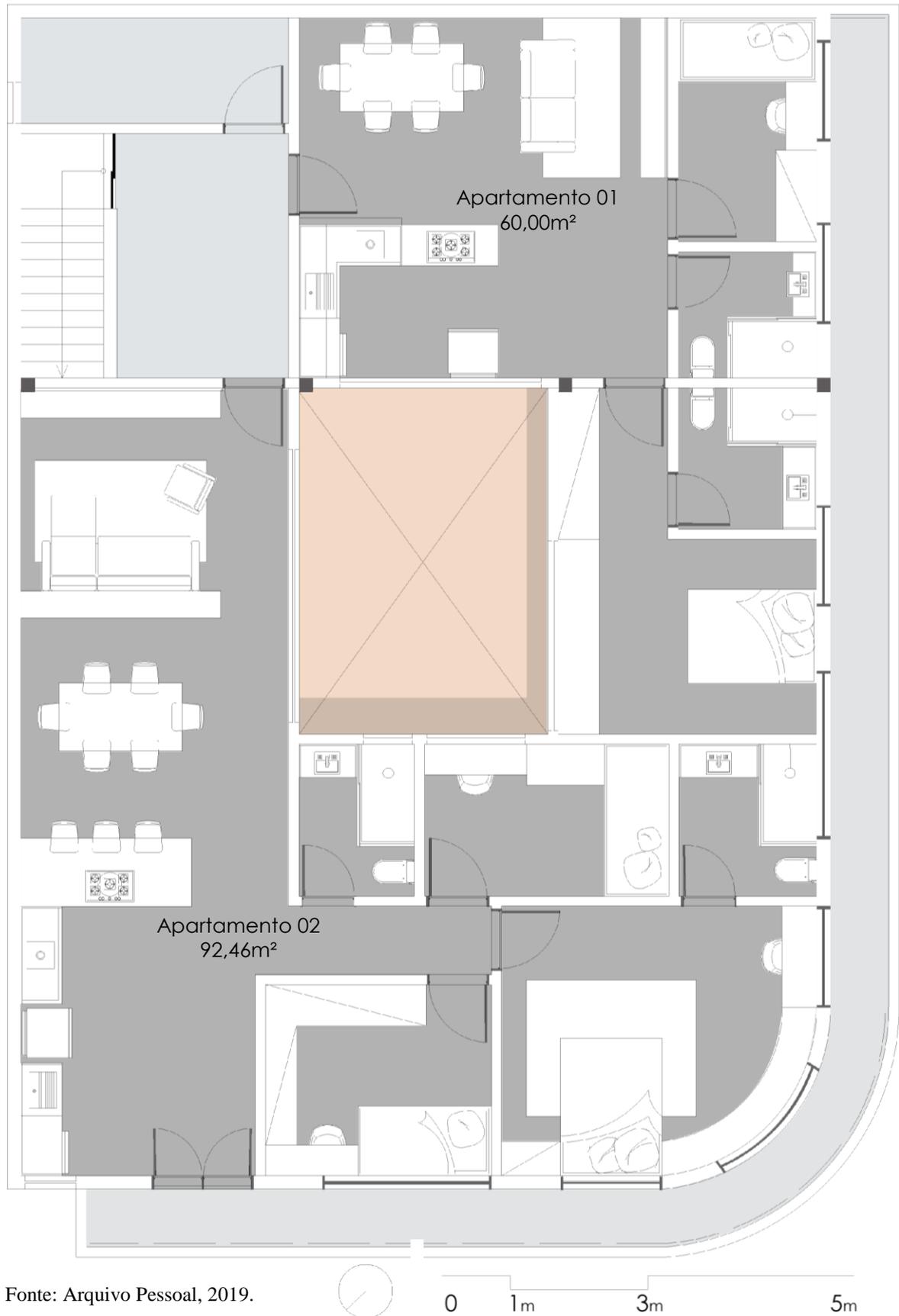
Decidiu-se por estabelecer um hall de acesso para ambas unidades, além da proposição de um pequeno depósito para o comércio existente no térreo. Nesse caso, o hall e a escada que são áreas de circulação, totalizam uma área de 14m². Além disso, como maneira de proporcionar iluminação natural e ventilação às unidades habitacionais, optou-se por abrir um vazio central que compreende uma área de 18,44m² entrará no cálculo de circulação. Assim, somadas as áreas totalizam 32,44m² correspondendo a 17% da área total da proposta, mostrando que o valor utilizado para o cálculo das simulações é compatível a realidade.

A planta de ambas as unidades foi resolvida de maneira simples, onde foi proposto vãos que comportassem, as salas – Estar/TV e Jantar – cozinha e uma pequena área de serviço. A ventilação e iluminação desses espaços provenientes, principalmente da unidade de 60 m² será feita por meio do vazio proposto. Os quartos foram locados de forma a aproveitar as janelas existentes, recebendo iluminação e ventilação natural, como podemos observar na Figura 42.

Diante dessas análises podemos inferir que há viabilidade projetual em edificações no Núcleo Central de Campina Grande, e que a proposição de unidades habitacionais para essa área é possível. Além disso, podemos reforçar que apesar das simulações terem sido realizadas de maneiras generalista, quando partimos para a proposta da planta, essa realidade se modifica e traz para cada habitação uma característica única, dando singularidade aos habitantes que ali irão residir.

É fundamental lembrar que, não é o bastante a existência de investimentos do governo para a concretização de programas habitacionais que promovam habitação nos centros históricos, mas se faz fundamental uma conscientização da população e reeducação para entender que centro histórico é lugar para habitar, não somente um local que fomente o comércio.

Figura 42 – Planta Baixa Esquemática – Proposta.



Fonte: Arquivo Pessoal, 2019.

5.3 IMÓVEIS PARCIALMENTE OCUPADOS COM ACESSO DEPENDENTE PARA OS PAVIMENTOS SUPERIORES.

Nessa categoria iremos abordar de maneira semelhante as propostas estabelecidas na categoria anterior (Imóveis parcialmente ocupados com acesso independente para os pavimentos superiores).

As unidades que estão contidas nesse grupo são a maioria, correspondendo a 41% das edificações sinalizadas como parcialmente ocupadas na Rua Maciel Pinheiro. Porém propor habitação para essa categoria torna-se um desafio pois há uma necessidade em alterar internamente a área que compreende o térreo como também alterar as fachadas.

A maioria das edificações existentes na Rua Maciel Pinheiro possuem alterações na fachada do térreo, porém ao observar com mais atenção é possível identificar as antigas características arquitetônicas da edificação, em especial as antigas aberturas das esquadrias. Esse tipo de análise nos dá subsídios para justificar a proposição na alteração da fachada atual diante do IPHAEP, órgão responsável pelo tombamento da área. A intervenção na fachada seria objetivando o retorno a sua antiga composição arquitetônica, sem cometer falso histórico, assim como a relocação do acesso vertical, que na maioria das edificações foi retirado do seu lugar de origem.

Na Figura 42, podemos observar que a edificação que abriga a loja Aluísio Baby, ainda há parte das esquadrias antigas, o que facilita a visualização da composição formal da antiga fachada. Ao analisarmos os resquícios das aberturas dessa edificação, podemos inferir a existência de três portas de e uma possível área de circulação vertical no canto direito da edificação (Figura 42).

Nessa unidade, o acesso ao pavimento superior está locado para os fundos da edificação, passando a ser restrito aos funcionários e pessoas autorizadas. Propondo uma escada locada na parte posterior edificação, como originalmente era, com acesso ao passeio público, se tem uma redução na fachada do comércio, como também da sua parte interna. Isso pode ser uma dificuldade a ser vencida nessa categoria, já que inevitavelmente os proprietários/ comerciantes não concordaram em ceder parte da sua área útil para se estabelecer um acesso vertical independente.

Esse problema poderia ser solucionado, caso a proposta de habitação seja de origem governamental, através de incentivos públicos, como isenção de alguns imposto, já que a existência de unidades habitacionais no centro trariam benefícios urbanos que reduziriam os

custos governamentais, como o aumento da segurança nas ruas, devido a existência de fluxo de pessoas em diferentes horários, como também diminuição nos investimentos direcionados a infraestrutura urbana, já que na área central s tem uma infraestrutura consolidada.

Figura 43 – Fachada atual da edificação.



Fonte: Arquivo Pessoal, 2019.

Em relação às simulações, o método de análise para inferir a quantidade de famílias absorvidas pela proposta de uso misto nas edificações, é o mesmo da categoria anterior, onde se estabelece 60m² tamanho mínimo para as unidades habitacionais que abrigam famílias de três pessoas. Porém nesse caso o cálculo de circulação deve ter sua porcentagem alterada para mais devido a proposição da circulação vertical.

Diante de todas as análises feitas nessa categoria, é possível afirmar que esta é a que possui uma maior quantidade de variáveis que interferem e sua concretude, porém isso não torna impossível a utilização dos pavimentos parcialmente ocupados em unidades habitacionais.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Campina Grande está vivenciando uma promoção, por parte de Prefeitura Municipal, do crescimento da sua malha urbana, com o intuito de reduzir os números referentes a déficit habitacional do município. Essa expansão urbana, segundo Maricato (2005), é fruto do pensamento de mercantilização da cidade, onde a sua função social é colocada em segundo plano e o valor de uso do solo é enfraquecido a partir do momento em que é comparado ao seu valor de troca. Com a locação, na maioria das vezes, de habitantes de baixa renda para bairros distantes do centro urbanos, a cidade passou a apresentar deficiências urbanas, na sua infraestrutura e no fornecimento de equipamentos sociais, além do agravante que esse processo é responsável por dá origem aos vazios urbanos e o desenvolvimento da especulação imobiliária (ROMANELLI & ABIKO, 2011).

Em contrapartida a todo esse processo, existem inúmeros vazios – construídos ou não – nos bairros centrais de Campina Grande. O presente trabalho teve como objeto de estudo a Rua Maciel Pinheiro, localizada no Núcleo Central de Campina Grande, e para o estudo proposto, foi feito o levantamento desses vazios urbanos nessa área.

Concentrando a atenção na Rua Maciel Pinheiro, objeto de estudo deste trabalho, foi identificado que em relação ao uso e ocupação do solo, a porcentagem que tem mais expressividade é a do comércio, sendo o uso em 65%, enquanto que, de maneira inexpressiva o uso do solo para residência é praticamente nulo. Esses números esclarecem o fato de o centro após o horário comercial se tornar um local inseguro. Além disso, observou-se através do levantamento muitos imóveis não cumprem sua função social da propriedade, gerando dessa forma uma área extensa que possui potencial de absolvição de outros usos, de maneira primordial o uso residencial pelo motivo da sua inexistência.

A proposta de estabelecer uso misto ao longo de toda a rua, reforça o desejo em melhorar a questão de insegurança na região, pois é por meio dessa configuração que se tem os “olhos da rua” em diferentes horários, podendo assim utilizar o estado de vacância da área como ferramenta importante para melhorar a segurança pública.

Diante das análises, o questionamento que se repete em todo trabalho sobre o porquê não utilizar a área central da cidade para promover habitação. Com grande acervo em Art Déco e o maior número de edificações parcialmente ocupadas, a Rua Maciel Pinheiro é de fato uma região que possui um grande potencial habitacional, já que possui infraestrutura consolidada e uma extensa oferta de comércios e serviços.

É fato que, grande parte dessas edificações, em especial os seus pavimentos superiores ao térreo, não se encontram em um bom estado de conservação. Isso ocorre por causa da dificuldade de acesso e o tipo de uso que esses espaços possuem atualmente, dificultando a manutenção que estes necessitam.

Propor para essa área o uso do solo para habitação promove no núcleo central uma inserção maior da população, fomentando o sentimento de pertença ao local, o que motiva a conservação e cuidado com o patrimônio, sendo uma medida de preservação eficiente. Além da insegurança no centro de Campina Grande fora do horário comercial, a falta de investimentos por parte da Prefeitura Municipal, não promove uma atratividade para área.

Com os resultados das simulações é possível provar que o Núcleo Central, uma pequena porção do Centro Histórico de Campina Grande, consegue absorver uma grande quantidade de moradores, o que auxiliaria na resolução da problemática do déficit habitacional na cidade.

Outro questionamento que o estudo proporcionou, foi até que ponto a preservação rigorosa do patrimônio histórico é benéfica para o uso do solo urbano. No esquema de simulação habitacional apresentado nesse trabalho, buscou-se a mínima interferência na estrutura e aparência da edificação, pelo fato dela possuir uma grande carga histórica. Porém neste mesmo esquema, foi inevitável alterar a quinta fachada da edificação, por meio da abertura de um vazio (fosso) para que os ambientes das unidades habitacionais possuíssem conforto térmico e recebessem luz natural. A interferência do IPHAEP neste caso dificultaria e retardaria todo o processo de ocupação da área central. O que mostra a importância da discussão da legislação patrimonial, ampliando assim as visões e possibilidades relacionadas ao espaço urbano

A relevância do estudo em questão se dá por meio da sua contribuição na formação do pensamento crítico da população acerca de como se utiliza a cidade, além de mostrar o potencial que a área central de Campina Grande possui quando referimos a habitação.

Mostrar que uma grande parte dos lotes na área central da cidade não cumprem sua função social do solo, e como a mercantilização desse solo trouxe e ainda traz prejuízos para a cidade e os que nela habitam, com a segregação espacial da cidade provocada pelo seu espraiamento é um dos objetivos deste trabalho.

Por fim, através dos dados levantados, simulações feitas e esquemas produzidos, objetiva-se o entendimento de que habitar o centro da cidade não é algo inviável e que os benefícios que essa miscigenação de uso proporciona, como a vivacidade da região a diminuição da insegurança, motivaria a população a voltar a habitar no centro, desacelerando

o processo de espraiamento do tecido urbano. Isso tudo motivado por políticas públicas que promovam esse processo e controle os seus resultados. Acredita-se que os resultados conquistados nesse trabalho possam contribuir para uma melhor compreensão e entendimentos das dinâmicas que acontecem no Centro de Campina Grande.

7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICA

ACIOLY, Claudio. **Densidade urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana.** Tadução de Claudio Acioly e Forbes Davidson. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

AGUIAR, José. **A experiência de reabilitação urbana do GTL de Guimarães: estratégia, método e algumas questões disciplinares.** In Dossier da Candidatura de Guimarães a Patrimônio Mundial. Website pessoal, 2000. Disponível em <www.cm-guimaraes.pt/uploads/writer_file/document/837/470419.pdf>. Acesso em: 28 mar. 2019.

ALEXANDRE, Christopher. **UMA CIDADE NÃO É UMA ÁRVORE.** Inglaterra: Architectural Forum, v. 122, n. 1, 1 abr. 1965.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 9050: **Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.** 3 ed. Rio de Janeiro: ABNT, 2015. 148 p. Disponível em:<http://www.ufpb.br/cia/contents/manuais/abnt-nbr9050-edicao-2015.pdf>. Acesso em: 23 set. 2018.

AQUINO, A. P. P. ; MENDES, B. B. ; PAIXAO, T. R. ; MACEDO, P. P. ; AMORIM, C. P. L. ; SILVA, F. A. B. . **Vazios Urbanos No Centro De Campina Grande: Diagnóstico E Simulação.** 2018. (Apresentação de Trabalho/Conferência ou palestra).

BÓGUS, Lucia Maria Machado; SOUSA, António Miguel Lopes de. **Habitação em centros históricos: um desafio à integração das políticas públicas.** *Cadernos Metrópole*, [s.l.], v. 18, n. 37, p.845-861, dez. 2016. FapUNIFESP (SciELO). Disponível em: <<https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/2236-9996.2016-3711/20900>>. Acesso em: 25 mar. 2019.

BOLAFFI, G. **Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema.** *Cadernos* (Universidade de São Paulo, Centro de Estudos Rurais e Urbanos), São Paulo, v. 9, 1976. Disponível em:< <http://www.revistas.usp.br/cerusp/issue/view/6373> >. Acesso em: 31 mar. 2019.

Arrendamento Residencial na cidade de João Pessoa - PB. Natal: Dissertação (Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2007. Disponível em:

<https://repositorio.ufrn.br/jspui/bitstream/123456789/12305/1/IdeologiaCasaPr%C3%B3pria_Bonates_2007.pdf>. Acesso em: 21 mar. 2019.

BRAGA, Paula Marques; SANTOS JÚNIOR, Wilson Ribeiro dos. **Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador: políticas públicas e participação social. Risco:** Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online), [s.l.], n. 10, p.23-143, 1 jan. 2009. Universidade de Sao Paulo Sistema Integrado de Bibliotecas - SIBiUSP. <http://dx.doi.org/10.11606/issn.1984-4506.v0i10p23-34>. Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/risco/article/view/44777>>. Acesso em: 15 mar. 2019.

BRASIL. Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937. **Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional.** Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Rio de Janeiro, 6 dez. 1937. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0025.htm>. Acesso em: 24 set. 2018.

BRASIL (Estado). Decreto nº 25.139, de 28 de junho de 2004. **Delimitação do Centro Histórico de Campina Grande.** João Pessoa, PB - PARAÍBA, 29 jun. 2004. Disponível em: <http://www.hidro.ufcg.edu.br/patrimoniocg/biblioteca_site_probex/PARA_BA.%20Decreto%20n%C2%BA%2025.139,%20Delimita%C3%A7%C3%A3o%20do%20Centro%20Hist%C3%B3rico%20de%20Campina%20Grande.%202004.pdf>. Acesso em: 19 set. 2018.

BRUEGMANN, R. **La dispersión urbana: una historia condensada**, Madrid: Comunidad de Madrid Publicaciones Oficiales, 2005.

CAU-BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (2014). **Espraiamento.** Disponível em: <<http://arquiteturaurbanismotodos.org.br/espraiamento/>>. Acesso em: 28/11/2018.

CARTA de **Reabilitação Urbana Integrada** – Carta de Lisboa, 1995. Disponível em: <https://www.culturanorte.pt/fotos/editor2/1995__carta_de_lisboa_sobre_a_reabilitacao_urbana_integrada-1%C2%BA_encontro_luso-brasileiro_de_reabilitacao_urbana.pdf>. Acesso em: 15/05/2019.

CENSO DEMOGRÁFICO 2010. **Características da população e dos domicílios: resultados do universo.** 2010. Disponível em: <https://ww2.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/familias_e_domicilios/default_familias_e_domicilios.shtm>. Acesso em: 23 set. 2018.

CORRÊA, R. L. (1995). **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática S.A.

DITTMAR, Adriana C.C., **Paisagem e morfologia de vazios urbanos: Análise da transformação dos espaços residuais e remanescentes urbanos ferroviários em Curitiba – PR**, Dissertação de mestrado, Curitiba : [s.n], 2006.

EBNER, Í. A. R. **A cidade e seus vazios: investigação e proposta para os vazios em Campo Grande**. Campo Grande, MS: Ed. UFMS, 1999.

ENGELS, F. **A situação da classe trabalhadora em Inglaterra**. Porto: Afrontamento, 1975. Disponível em: <<https://marxismo21.org/wp-content/uploads/2014/02/Trabalhadores-Friedrich-Engels.-A-situa%C3%A7%C3%A3o-da-Classe-Oper%C3%A1ria-em-Inglaterra.pdf>>. Acesso em: 21 mar. 2019.

Estatuto das Cidades (2001). Lei n 10.257, de 10 de Julho de 2001. Brasil.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Aurélio júnior**. 2. ed. Curitiba: Positivo, 2011. 992 p.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO/CENTRO DE ESTATÍSTICA E INFORMAÇÕES (FJP/CEI). **Déficit habitacional no Brasil**. 2.ed. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro/ Centro de Estatística e Informações, 2005.

GONZÁLEZ-VARAS, I. **Conservación de bienes culturales: teoría, historia, principios y normas**. Madrid: Ediciones Cátedra, 2008. Disponível em: <<http://www.postgradosfg.com/ciudadpaisajeterritorio/wpcontent/uploads/sites/13/2017/11/UD-Conservaci%C3%B3n-bienes.pdf>>. Acesso em: 19 mar. 2019.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

JANOSCHKA, M. **El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización**. EURE (Santiago), v. 28, n. 85, p. 1–14, 2002.

LEITE, Carlos.; AWAD Juliana C. Marques. **Cidades Sustentáveis Cidades Inteligentes: desenvolvimento sustentável num planeta urbano**. Porto Alegre: Ed. Bookman, 2012.

LUCCHESI, Cecilia. **Reflexões para um mundo urbanizado**. 2008. Disponível em: <<https://theurbanearth.wordpress.com/2008/06/05/sala-de-leitura-o-novo-urbanismo-the-new-urbanism/>>. Acesso em: 05 jun. 2008.

MACEDO, Adilson Costa. A Carta do Novo Urbanismo norte-americano. **Arquitextos**, São Paulo, v. 03, n. 082, p.1-6, Não é um mês válido! 2007. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/07.082/262>>. Acesso em: 25 mar. 2019.

MALENRONKA, C. **Cidade compacta, cidade dispersa: entenda o que é a forma urbana**. The City Fix Brasil, São Paulo, 10 de janeiro de 2018. Disponível em <<http://thecityfixbrasil.com/2018/01/10/cidade-compacta-cidade-dispersa-entenda-o-que-e-a-forma-urbana/>>. Acesso em 05 mar. 2019

MARICATO, E. (2015). **Para Entender a Crise Urbana**. 1 ed. São Paulo: Expressão Popular.

MENEZES, Larissa Rodrigues de. **HABITAR NO CENTRO HISTÓRICO: a habitação de interesse social como instrumento de reabilitação do Centro Histórico do Recife**. 2015. 294 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Pós Graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2015. Disponível em: <<https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/17045/1/Disserta%C3%A7%C3%A3o%20Larissa%20Rodrigues%20de%20Menezes.pdf>>. Acesso em: 23 mar. 2019

MILANO, J. Z. **Aluguel social no Brasil: algumas reflexões sobre a ideologia da casa própria**. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 15, 2013, RECIFE. Anais. Recife: Anpur, 2013. Disponível em:<<http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/4551> >. Acesso em: 31 mar. 2019.

MILET, V. **A teimosia das pedras: um estudo sobre a preservação do patrimônio ambiental do Brasil**. Olinda: Prefeitura de Olinda, 1988.

NASCIMENTO, Denise Morado; BRAGA, Raquel Carvalho de Queiroz. **Déficit habitacional: um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida?**. **Risco**: Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online), [s.l.], n. 9, p.98-222, 1 jan. 2009. Universidade de Sao Paulo Sistema Integrado de Bibliotecas - SIBiUSP. Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/risco/article/view/44765>>. Acesso em: 28 abr. 2019.

ODILLA, Fernanda; PASSARINHO, Nathalia; BARRUCHO, Luís. **Brasil tem 6,9 milhões de famílias sem casa e 6 milhões de imóveis vazios, diz urbanista**. 2018. Disponível em: <<https://www.bbc.com/portuguese/brasil-44028774>>. Acesso em: 23 set. 2018.

OJIMA, R.; MARANDOLA JR., E. (Org.). **Dispersão urbana e mobilidade populacional: implicações para o planejamento urbano e regional**. São Paulo: Blucher, 2016.

PINHO, Ana Cláudia da C. **Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana. Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais**. Tese de Doutorado em Planeamento Urbano. Lisboa, Universidade Técnica de Lisboa, 2009.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE (Município). Lei Complementar nº 003, de 09 de outubro de 2006. **Revisão do Plano Diretor do Município de Campina Grande**. Campina Grande, PB, p. 1-50. Disponível em: <http://pmcg.org.br/wp-content/uploads/2014/10/Plano_Diretor_2006.pdf>. Acesso em: 22 set. 2018.

QUEIROZ, M. V. D. de. (2016). **Quem te vê não te conhece mais: arquitetura e cidade de Campina Grande em transformação (1930 - 1950)**. Campina Grande: EDUFCG.

ROLNIK, Raquel. **Casas sem gente, gente sem casa: entendendo o problema, pensando soluções**. 2018. Disponível em: <<https://raquelrolnik.wordpress.com/2018/05/10/casas-sem-gente-gente-sem-casa-entendendo-o-problema-p>>. Acesso em: 23 set. 2018.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade?** 3. ed. São Paulo: Brasiliense, 1995. 88 p.

ROMANELLI, C., & ABIKO, A. K. (2011). **Processo de Metropolização no Brasil**. São Paulo: EPUSP. 34 p.

ROSSI, Lia Mônica. **Art Déco Sertanejo e uma revitalização possível: programa Campina Grande Déco**, Revista UFG, Ano XII nº 8, Julho 2010.

SAMPAIO, Andréa da Rosa. **Reabilitação urbana e patrimônio arquitetônico em Portugal: Contribuições das experiências do Porto e Guimarães**. *Arquitextos*, São Paulo, v. 02, n. 195, p.1-10, ago. 2016. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/17.195/6174>>. Acesso em: 29 mar. 2019.

SCHIFFER, S. R. **A conservação urbana e a superação da pobreza.** In: ZANCHETTI, S. M. *Gestão do patrimônio cultural integrado.* Recife: Editora Universitária da UFPE, 2002.

SILVA, E. T. **Estrutura urbana e mobilidade espacial nas metrópoles.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. <<http://pct.capes.gov.br/teses/2012/31001017065P2/TES.PDF>>. Acesso em: 21 mar. 2019.

SILVA, Geovany Jessé Alexandre da; SILVA, Samira Elias; NOME, Carlos Alejandro. **Densidade, dispersão e forma urbana. Dimensões e limites da sustentabilidade habitacional.** *Arquitextos*, São Paulo, ano 16, n. 189.07, Vitruvius, fev. 2016. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/16.189/5957> [GEOVANY J. A. Silva (2013)]>. Acesso em: 21 mar. 2019.

SOUSA, António Miguel Lopes de. **Habitação e Centros Históricos: a importância da política integrada para a reabilitação dos centros urbanos: Os casos de Salvador e Porto.** 2015. 377 f. Tese (Doutorado) - Curso de Ciências Sociais, Sociologia, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2015. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/3678/1/Antonio%20Miguel%20Lopes%20de%20Sousa.pdf>>. Acesso em: 28 mar. 2019.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. **Salvador, transformações e permanências (1549 – 1999).** Ilhéus, Editus Editora da Uesc, 2002.